Le

~~ETUDE DE MAITRE PHILIPPE LABÉ~~

~~Notaire de résidence à Liège~~

~~ACTE DE BASE~~

~~ET~~

~~REGLEMENT DE COPROPRIETE~~

02/09/2022

ADAPTATION DES STATUTS

DE LA « RESIDENCE PASTEUR »

Située à 4000 Liège, rue Forgeur 28 N° d'entreprise : 0874.024.636

~~**Association des Copropriétaires Résidence Pasteur à Liège, rue Forgeur, 28**~~

~~**L'an deux mil seize**~~

ACTE DE BASE

REGLEMENT DE COPROPRIETE

MISE EN CONFORMITE AUX LOIS DU TRENTE JUIN MIL NEUF CENT NONANTE-QUATRE, DU DEUX JUIN DEUX MIL DIX, DU QUINZE MAI DEUX MIL DOUZE, DU DIX-HUIT JUIN DEUX MIL DIX-HUIT ET DU VINGT FEVRIER DEUX MIL VINGT, FORMANT LES ARTICLES 3.78 à 3.100 DU CODE CIVIL.

EXPOSE GENERAL :

Vu les statuts repris à l'acte du 8 juin 2016 de Maître **Philippe LABÉ**, Notaire résidant à Liège, enregistré au bureau d'enregistrement Liège 1-AA, le 14 juin 2016, 46 rôles, 0 renvoi, organisant les statuts de la copropriété et de l'indivision forcée de la résidence **« PASTEUR »** ;

Que la présente adaptation est prise conformément aux dispositions reprises à l'article 19, § 2 des dispositions transitoires de la loi du 2 juin 2010, disposant que le syndic doit soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, une version de l'acte de base existant, du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur adaptée aux articles 3.78 à 3.100 du Code civil.

Qu'il est dit que pour autant que l'assemblée générale n'apporte pas, en même temps ou ultérieurement, de modifications à l'acte de base, le texte adapté du règlement de copropriété ne requiert pas l'établissement d'un acte authentique.

Qu'il échet de constater que cette coordination n'apporte actuellement aucune modification à l'acte de base.

Que conformément aux dispositions de la loi de 18 juin 2018 modifiant et complétant la loi relative à la copropriété, le syndic est tenu d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une

décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine assemblée générale.

Que la présente mise à jour des statuts de la copropriété à la loi du 18 juin 2018 a été réalisée par SyndicSupport, le département spécialisé de BPO Booster sarl. Pour réaliser cette mise à jour, SyndicSupport a pris pour point de départ la mise en conformité des statuts avec les lois précédentes, en particulier celle du 2 juin 2010, qui a été effectuée par un tiers et sur laquelle SyndicSupport n'assume aucune responsabilité.

Qu'il est précisé à l'acte du 8 juin 2016 :

~~**Le huit juin**~~

~~Par devant nous, maître **Philippe LABÉ**, notaire à Liège.~~

A COMPARU

L'**« Association des Copropriétaires Résidence Pasteur à Liège rue Forgeur 28 »**, ayant son siège à 4000 Liège, rue Forgeur, 28, numéro d'entreprise : 0874.024.636, dont l'acte de base initial a été reçu par maître Arnold GODIN, notaire à Liège, le quinze septembre mil neuf cent soixante et un, transcrit au premier bureau des hypothèques de Liège, le vingt et un septembre suivant, volume 1132, numéro 3.

Ici représentée par le syndic, ici représentée par la Société Anonyme « Groupe ADK SA » en abrégé « ADK », ayant son siège social à 4020 Liège rue des Fories, 2, inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0417.254.111.

Société constituée par acte de maître Jacques WAUTHIER, notaire à Liège, en date du seize mai mil neuf cent septante-sept, publié aux annexes du Moniteur belge, du sept juin suivant sous le numéro 1939-12.

Statuts modifiés aux termes :

1) d'un acte reçu par maître Jacques WAUTHIER, prénommé, le dix-sept mars mil neuf cent septante-huit, publié aux annexes du Moniteur belge du cinq avril suivant, sous le numéro 1016-1 ;

2) d'un acte reçu par maître Michel KLEINERMANN, notaire à Liège, le quatre avril mil neuf cent septante-neuf, publié par extraits aux annexes du Moniteur belge du huit mai suivant sous le numéro 781-13 ;

3) d'un acte avenu devant maître Émile LABÉ, notaire à Liège, en date du trente décembre mil neuf cent quatre-vingt-deux, publié aux annexes du Moniteur belge du vingt-sept janvier mil neuf cent quatre-vingt-trois sous le numéro 427-4 ;

4) d'un acte avenu devant maître Émile LABÉ, notaire à Liège, en date du onze décembre mil neuf cent quatre-vingt-six, publié aux annexes du Moniteur belge du huit janvier mil neuf cent quatre-vingt-sept sous le numéro 870108-380 ;

5) d'un acte avenu devant maître Philippe LABÉ, notaire soussigné, en date du vingt-quatre mars deux mil publié aux annexes du Moniteur belge du six mai suivant sous le numéro 20000506006.

Dont le siège social a été transféré par décision du quatorze mai deux mil deux publiée aux annexes du Moniteur belge du vingt et un juin suivant sous le numéro 20020621.439 ;

6) d'un acte avenu devant maître Philippe LABÉ, notaire soussigné, en date du vingt-huit février deux mil six, publié aux annexes du Moniteur belge le quatorze mars suivant sous le numéro 0049278 et ;

7) d'un acte avenu devant maître Philippe LABÉ, notaire soussigné, en date du cinq août deux mil dix, publié aux annexes du Moniteur belge le trente août suivant sous le numéro 0127770.

Ici représentée par madame Gaëlle Marise Philippe HENRY, née à Liège, le vingt-sept mars mil neuf cent quatre-vingt-neuf (NN : 89.03.27-314.87), domiciliée à 4130-ESNEUX, rue Grandfosse, 35.

En vertu d'une procuration reçue par le notaire LABÉ, soussigné, le dix-sept décembre deux mil treize, dont une expédition restera ci-annexée.

Ladite société nommée aux fonctions de syndic de la résidence par décision de l'assemblée générale des copropriétaires le treize octobre deux mil quinze.

Ci-après dénommé « le comparant » ou « la comparante ».

Ledit syndic se porte en outre fort pour l'ensemble des copropriétaires, pour autant que de besoin.

L'ensemble des copropriétaires sont :

1) Monsieur JADOT, Jean Marie Arthur Joseph Ghislain, né à Seraing, le trois décembre mil neuf cent cinquante-huit (NN. 58.12.03-017.31), veuf, domicilié à 4100 Seraing, rue des Libellules 41 ; mademoiselle JADOT, Clara Marie Jeanne Geneviève, née à Seraing, le six juillet deux mille, (NN. 00.07.06-262.24), célibataire, domiciliée à 4100 Seraing, rue des Libellules 41 et mademoiselle JADOT, Clélia Chadia Marie-Jeanne, née à Seraing, le vingt-six mars mil neuf cent nonante-sept, (NN. 97.03.26-344.61), célibataire, domiciliée à 4100 Seraing, rue des Libellules 41.

Propriétaires du rez-de-chaussée gauche et de la cave en sous-sol qui en dépend, ainsi que les ~~quotités~~quotes-parts indivises y afférentes.

Repris au cadastre sous BU.REZ/GH/C8.

2) Monsieur SMEETS Jean Pierre Louis Joseph, né à Cornesse, le onze juillet mil neuf cent cinquante (NN. 50.07.11-361.20), époux de madame Vivianne VANDERHOVEN, domicilié à 4053 Chaudfontaine (Embourg), Au long pré 55.

Propriétaire du rez-de-chaussée droit et de la cave en sous-sol qui en dépend, ainsi que les ~~quotités~~quotes-parts indivises y afférentes.

Repris au cadastre sous BU.REZ/DR/C17.

3) La Fabrique d'Église Saint Jacques à 4000-Liège, place Saint-Jacques, (…) (RPM : 0211.150.489).

Propriétaire de l'appartement type A, côté gauche du premier étage et de la cave en sous-sol qui en dépend, ainsi que des ~~quotités~~quotes-parts indivises y afférentes.

Repris au cadastre sous A1/GH/C13.

4) Madame LABOULLE, Françoise Marguerite Marie, née à Liège, le quatre janvier mil neuf cent soixante (NN. 60.01.04-050.30), domiciliée à 4000 Liège, rue Forgeur, 28 bte 12.

Propriétaire de l'appartement type B, côté droit du premier étage et de la cave en sous-sol qui en dépend, ainsi que des ~~quotités~~quotes-parts indivises y afférentes.

Repris au cadastre sous A1/DR/C1B.

5) Madame SNEEPERS Marguerite Léontine Hélène, née à Liège, le dix-huit novembre mil neuf cent cinquante et un (NN. 51.11.18-044.79), divorcée, non remariée, domiciliée à 4000 Liège, rue Forgeur 28 bte 21.

Propriétaire de l'appartement type A, côté gauche du deuxième étage et de la cave en sous-sol qui en dépend, ainsi que des ~~quotités~~quotes-parts indivises y afférentes.

Repris au cadastre sous A2/GH/C2A.

6) Monsieur HAULET, Léon Maurice Albert Marie Raymond, né à Leuven, le dix décembre mil neuf cent quarante-sept (NN. 47.12.10-063.29) et son épouse, madame ERS Françoise Marie Colette, née à Chênée, le deux octobre mil neuf cent quarante-huit (NN : 48.10.02-100.45), domiciliés ensemble à 4053 Chaudfontaine (Embourg), avenue Louis Piedboeuf, 1.

Propriétaire de l'appartement type B, côté droit du deuxième étage et de la cave en sous-sol qui en dépend, ainsi que des ~~quotités~~quotes-parts indivises y afférentes.

Repris au cadastre sous A2/DR/C2B.

7) Madame DONNAY, Corinne Suzanne Françoise Danièle, née à Liège, le seize juin mil neuf cent cinquante-cinq (NN. 55.06.16-058.77), célibataire, domiciliée à 4000 Liège, rue de Joie, 112.

Propriétaire de l'appartement type A, côté gauche du troisième étage et de la cave en sous-sol qui en dépend, ainsi que des ~~quotités~~quotes-parts indivises y afférentes.

Repris au cadastre sous A3/GH/C3A.

8) Madame COLLINGE, Virginie Béatrice Marie Joséphine, née à Liège, le quatre octobre mil neuf cent septante-sept (NN. 77.10.04-140.69), célibataire, domiciliée à 4000 Liège, rue Forgeur 28, bte 32.

Propriétaire de l'appartement type B, côté droit du troisième étage et de la cave en sous-sol qui en dépend, ainsi que des ~~quotités~~quotes-parts indivises y afférentes.

Repris au cadastre sous A3/DR/C3/B.

9) Monsieur MOUKHAIBER, Romain Christophe Louis Dany, né à Liège, le deux juillet mil neuf cent nonante (NN. 90.07.02-145.85), célibataire, domicilié à 4000 Liège, rue Darchis, 15 et madame MOUKHAIBER Sophie Hadia Marie Léonie, née à Liège, le vingt-huit janvier mil neuf cent quatre-vingt-sept (NN : 87.01.28-262.53), célibataire, domiciliée à 4000 Liège, boulevard Frère-Orban 36 bte 51.

Propriétaires de l'appartement type A, côté gauche au quatrième étage avec la cave en sous-sol qui en dépend, ainsi que des ~~quotités~~quotes-parts indivises y afférentes.

Repris au cadastre sous A4/GH/C3-4A.

10) Madame VERDIN, Vanessa Claudine Théodore Ghislaine, née à Liège le cinq juillet mil neuf cent quatre-vingt-quatre, (NN. 84.07.05-208.97), célibataire, domiciliée à 4040 Herstal, rue du Doyard 95.

Propriétaire de l'appartement type B, côté droit au quatrième étage avec la cave en sous-sol qui en dépend, ainsi que des ~~quotités~~quotes-parts indivises y afférentes.

Repris au cadastre sous A4/DR/C4B.

11) Madame CROMMEN, Monique Eugénie Josée Irma Ghislaine, née à Liège, le onze janvier mil neuf cent quarante-sept (NN : 47.01.11-048.34), veuve, non remariée, domiciliée à 4031 Liège (Angleur), rue de la Belle-Jardinière, 384 bte 32 et monsieur CROMMEN, Victor Marcel Richard François Ghislain, né à Liège, le trois avril mil neuf cent quarante-neuf (NN : 49.04.03-061.33), célibataire, domicilié à 4031 Liège (Angleur), rue de la Belle-Jardinière, 384 bte 31.

Propriétaires de l'appartement type A, côté gauche au cinquième étage avec la cave en sous-sol qui en dépend et de l'emplacement de garage IIA, ainsi que des ~~quotités~~quotes-parts indivises y afférentes.

Repris au cadastre sous A5/GH/C5A et G2.

12) Monsieur PINTE, Michel Félicien Adelin, né à Oreye, le deux décembre mil neuf cent quarante-huit (NN : 48.12.02-191.65), et son épouse, madame LACOUR, Marguerite Marie Christine Lambertine Françoise, née à Rocourt, le douze juillet mil neuf cent cinquante-trois (NN : 53.07.12-254.63), domiciliés ensemble à 4360 Oreye, rue de la Cité, 4.

Propriétaires de l'appartement type B, côté droit du cinquième étage et de la cave en sous-sol qui en dépend et de l'emplacement de garage IIB, ainsi que des ~~quotités~~quotes-parts indivises y afférentes.

Repris au cadastre sous A5/DR/C5B.

13) Monsieur DELARUE, Thomas Guillaume Gilles, né à Wandre, le dix-neuf décembre mil neuf cent trente-sept (NN : 37.12.19-037.60) et son épouse, madame LECRENIER, Suzanne Marguerite Camille, née à Hermalle-sous-Huy, le vingt-cinq août mil neuf cent quarante-cinq (NN : 45.08.25-046.11), domiciliés ensemble à 4000 Liège, avenue Blonden, 70 bte 62.

Propriétaires de l'appartement type A, côté gauche du sixième étage et de la cave en sous-sol qui en dépend, ainsi que des ~~quotités~~quotes-parts indivises y afférentes.

Repris au cadastre sous A6/GH/C11.

14) Madame DARDENNE, Pierrette Félicie Hélène, née à Verviers, le vingt et un janvier mil neuf cent quarante-deux (NN : 42.01.21-056.09), divorcée, domiciliée à 4000 Liège, rue Forgeur, 28 bte 62.

Propriétaire de l'appartement type B, côté droit du sixième étage et de la cave en sous-sol qui en dépend, ainsi que des ~~quotités~~quotes-parts indivises y afférentes.

Repris au cadastre sous A6/DR/C6B.

15) Monsieur DEUSS, Hendrik Emiel, né à Kortrijk, le deux octobre mil neuf cent quarante-sept (NN : 47.10.02-387.28), et son épouse, madame MALACHE, Dominique Marie Léon, née à Etterbeek, le cinq mai mil neuf cent cinquante-deux (NN : 52.05.05-068.36), domiciliés ensemble à 4000 Liège, rue Forgeur 28 bte 71.

Propriétaires des appartements types A et B du septième étage et des caves en sous-sol qui en dépendent et de l'emplacement de garage IB, ainsi que des ~~quotités~~quotes-parts indivises y afférentes.

Repris au cadastre sous A7/C7A.7B.

16) Monsieur ENGLEBERT, Lucien Louis Henri, né à Ougrée, le vingt-six décembre mil neuf cent cinquante (NN : 50.12.26-235.22) et son épouse, madame DI GIRONIMO, Carla, née à Liège, le vingt-huit avril mil neuf cent quarante-neuf (NN : 49.04.28-294.20), domiciliés ensemble à 4000 Liège, rue Forgeur 28 bte 81.

Propriétaires de l'appartement du huitième étage et des caves en sous-sol qui en dépendent et de l'emplacement de garage IA, ainsi que des ~~quotités~~quotes-parts indivises y afférentes.

Repris au cadastre sous A8/C.5.7/G1.

Madame HENRY confirmant en outre la représentation des ~~quotités~~quotes-parts requises dans le cadre des décisions actées aux présentes ou ici confirmées.

Exposé préalable :

Le comparant nous a préalablement exposé ce qui suit :

1° Le quinze septembre mil neuf cent soixante et un, maître Arnold GODIN, notaire à Liège, a reçu l'acte de base de la **«RESIDENCE PASTEUR »**, lequel acte a été transcrit au premier bureau des hypothèques de Liège, le vingt et un septembre suivant, volume 1132, numéro 3.

Cet acte crée les statuts du bien qui est placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée. Il est constitué de l'acte de base proprement dit comprenant la description de l'ensemble immobilier, des parties privatives et communes ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes dans le terrain et dans l'ensemble de la résidence afférente à chaque partie privative~~, du règlement de copropriété~~ et du règlement ~~d'ordre intérieur~~de copropriété.

2° Par suite de cet acte de base, le bien décrit ci-après a été placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée :

Ville de Liège - 5ème division - Liège :

Un immeuble à propriétés privatives multiples, édifié sur une parcelle de terrain sise rue Forgeur, 28, actuellement cadastrée section B, numéro 476 S 23 (anciennement repris au cadastre sous les numéros 476 A 18 pour une superficie de trois cent nonante-cinq mètres carrés) lequel comprend des appartements, des emplacements pour voiture et des caves.

3° Le permis de bâtir permettant l'érection de l'immeuble en cause a été délivré par les services compétents de la ville de Liège.

4° Un acte de base modificatif a été reçu par ledit notaire GODIN, en date du trois août mil neuf cent soixante-deux, transcrit au premier bureau des hypothèques de Liège, le treize août suivant, volume 1243, numéro 8. Aux termes dudit acte, l'immeuble a été rehaussé d'un étage pour le porter à huit, conformément aux plans déposés auprès des services compétents de la ville de Liège.

5° Afin de mettre les statuts en conformité aux nouvelles lois sur la copropriété, à savoir les lois du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, deux juin deux mil dix et quinze mai deux mil douze sur la copropriété, le comparant a décidé de modifier les statuts comme repris ci-dessous.

6° Aux termes des assemblées générales ordinaires des dix novembre deux mil onze et deux octobre deux mil quatorze, dont un extrait restera ci-annexé, il a été décidé de requérir le notaire LABÉ, soussigné, de dresser le présent acte de base sur base du projet soumis au vote de cette assemblée à la majorité requise, soit trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Cet exposé fait, la comparante nous a requis d'acter en la forme authentique l'acte de base modificatif qui formera avec les actes des quinze septembre mil neuf cent soixante et un et six août mil neuf cent soixante-deux, précités, et le règlement de copropriété, ~~ainsi que le règlement d'ordre intérieur de l'immeuble,~~ les statuts de l'immeuble.

~~**TITRE I : ACTE DE BASE :**~~

TITRE I : ACTE DE BASE

CHAPITRE I : DESCRIPTION DES BIENS :

Les biens ci-après décrits ont été placés sous le statut de la copropriété et de l'indivision forcée par suite de l'acte de base reçu le quinze septembre mil neuf cent soixante et un, maître Arnold GODIN, notaire à Liège, transcrit au premier bureau des hypothèques de Liège, le vingt et un septembre suivant, volume 1132, numéro 3, modifié par acte reçu par ledit notaire GODIN, en date du six août mil neuf cent soixante-deux, transcrit au premier bureau des hypothèques de Liège, le treize août suivant, volume 1243, numéro 8~~:~~.

Désignation des biens :

Ville de Liège - 5ème division - Liège :

Un immeuble à propriétés privatives multiples, édifié sur une parcelle de terrain sise avenue Forgeur, 28, actuellement cadastrée section B, numéro 476 S 23, pour une superficie de trois cent nonante-cinq mètres carrés (395 m²).

CHAPITRE II : MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE ET DE L'INDIVISION FORCEE :

Les biens en cause ont été placés sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, la loi du deux juin deux mil dix et par la loi du quinze mai deux mil douze formant les articles ~~577-2~~3.78 à ~~577-14 nouveaux~~3.100 du Code civil.

A été opérée ainsi la division juridique de la propriété de sorte que le bien est divisé sur base des plans et procès-verbal qui sont restés annexés à l'acte de base initial en parties privatives et en parties communes qui sont la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires du complexe immobilier.

Les parties communes sont la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires.

Elles sont constituées :

- d'une part, des parties communes dans le terrain d'assiette de la résidence et ;

- d'autre part, des parties communes dans les constructions de la résidence en tant que telle.

Les unes et les autres sont divisées en dix mille/dix millièmes (10.000/10.000èmes) indivis et rattachées à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives~~, conformément à l'article 577-2 paragraphe 9 alinéa 2 du Code civil~~.

Les parties privatives sont constituées de caves, appartements et garages.

Elles constituent chacune un lot privatif qui est la propriété exclusive de chaque propriétaire.

Par l'effet de cette déclaration, il existe des lots privés formant des biens juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutations entre vifs ou pour cause de mort et de tous autres contrats. Chacun de ces lots comprend une partie en propriété privative et exclusive, constituée par le lot privatif proprement dit, ainsi qu'une quote-part dans le terrain d'assiette de la résidence et les parties communes à l'ensemble de la résidence en état de copropriété et indivision forcée.

En conséquence, chaque lot privatif forme une entité juridique dans le chef de son propriétaire, constitutive d'un ensemble indivisible avec comme accessoire inséparable la quote-part lui afférente dans les parties communes dans le terrain et la quote-part lui afférente dans les parties communes à l'ensemble de la résidence.

Il en résulte que toute aliénation amiable ou judiciaire ou toute constitution de droits réels grevant un lot privatif emportera non seulement aliénation ou grèvement de la propriété privative mais aussi de la ~~quotité~~quote-part des parties communes dans le terrain et dans les parties communes à l'ensemble de la résidence qui y est inséparablement attachée.

Les propriétaires ou occupants d'un lot privatif, tant pour eux-mêmes que pour les cessionnaires, ayants droit à tous titres ultérieurs, seront tenus de se conformer et de respecter en tous points les présents actes de base et règlement de copropriété qui constituent les statuts du bien ainsi que, le cas échéant, le règlement d'ordre intérieur et toutes les décisions prises par l'assemblée générale conformément à l'article ~~577-10~~3.93 du Code civil.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, doivent mentionner expressément l'existence des statuts du bien et de leurs annexes et en imposer le respect aux nouveaux propriétaires, occupants ou ayants droit.

CHAPITRE III : ANNEXES :

Le comparant nous a ensuite remis pour être déposé au rang de nos minutes, le procès-verbal du deux octobre deux mil quatorze dont question ci-dessus, lequel document fait partie des statuts de l'ensemble immobilier.

À ces statuts viendront éventuellement s'adjoindre ultérieurement les actes complémentaires ou modificatifs des statuts, du règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale.

Ces documents demeureront en conséquence ci-annexés après avoir été certifiés véritables et signés *« ne varietur »* par le comparant, et revêtu de la mention d'annexe par le notaire soussigné. Il sera enregistré en même temps que le présent acte et fera désormais partie intégrante de celui-ci pour être transcrit.

CHAPITRE IV : COMPOSITION DE LA RESIDENCE, PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES :

A. Composition de la résidence :

I. Description générale :

La description des parties privatives est basée sur les plans qui sont restés annexés à l'acte de base initial du quinze septembre mil neuf cent soixante et un et son modificatif du six août mil neuf cent soixante-deux, dont question ci-dessus.

La résidence comprend :

1. Des parties privatives étant :

- au sous-sol : seize caves et deux petits locaux destinés à dépendre des appartements du rez-de-chaussée ;

- au rez-de-chaussée : deux appartements à usage de bureaux et deux garages ;

- aux étages (du premier au septième étage) : deux appartements de type A et B ;

- au huitième étage : un appartement.

2. Des parties communes dans le terrain et dans les parties communes à l'ensemble de la résidence :

II. Description des parties communes :

Elles sont de deux ordres :

a) Les parties communes dans le terrain d'assiette de la résidence.

b) Les parties communes à l'ensemble de l'immeuble.

De manière générale, sont parties communes générales à l'ensemble de l'immeuble, tout ce qui dessert l'ensemble du complexe, toutes les choses et les parties qui sont affectés à l'usage commun de tous les lots constitutifs de l'immeuble et notamment :

1) Les ouvrages exécutés sur le terrain, tels que : les fondations, l'ossature du bâtiment, les gros murs de façade, des pignons et de refend, les toitures, la cour, le porche d'accès jusqu'au dispositif de fermeture des garages, le sas et le hall d'entrée, les cages d'escalier et d'ascenseur, l'ascenseur et sa machinerie, les ornements extérieurs des façades, les canalisations principales d'eau, d'électricité, les gaines de ces canalisations, les décharges des eaux pluviales et ménagères, les chutes des W.C., les gaines de cheminées, les gaines à ordures, les anciens locaux vide-poubelles, les installations de chauffage, les cages d'aération, la conciergerie, les locaux des compteurs et tous les locaux d'usage général.

2) Le transformateur d'énergie électrique avec son local et son équipement, si cette installation existe ou si elle n'est pas propriété de l'administration productrice ; les locaux aux compteurs.

En ~~général, toutes~~conformité de l'article 3.84, § 3 du Code civil, dans le silence ou la contradiction des titres, sont présumées communes, les parties ~~communes de l'immeuble qui ne sont pas~~des bâtiments ou des terrains affectées à l'usage ~~exclusif des~~de tous les copropriétaires ~~seront communes, l'énumération~~ou de certains d'entre eux.

L'énumération étant énonciative et non limitative.

III. Description des parties privatives :

Les parties privatives sont, en général, celles qui sont constitutives d'un lot privé avec ses dépendances, à l'exclusion des parties communes, ou qui sont à l'usage exclusif d'un lot privé, qu'elles se trouvent à l'intérieur ou à l'extérieur de celui-ci.

Sont notamment considérées comme parties privatives à chacun des lots, sans que l'énumération soit limitative :

A/ Chaque propriété privative comprend les parties constitutives de l'appartement ou du garage, à l'exclusion des parties communes et notamment :

- le plancher, les portes, toutes les canalisations intérieures avec leurs compteurs, les installations sanitaires, d'éclairage et de chauffage, leur appareillage et leurs conduites, les placards, armoires, penderies, les parquets, les plafonds, les parties vitrées des portes intérieures, des fenêtres intérieures et des chambres, les vitrines et portes d'entrée, et, en résumé, tout ce qui forme l'intérieur des appartements à caractère résidentiel ou professionnel et des garages ;

- les murs et cloisons intérieurs et les plafonds, bien que parties constitutives de l'appartement, rentrent au seul point de vue des travaux, dans la catégorie des travaux de gros œuvre et ne peuvent donc être considérés comme du parachèvement privatif.

B/ Tous les accessoires à l'usage d'un bien privé et de ses dépendances privatives se trouvant en dehors de ceux-ci tels : les sonneries des portes d'entrée des biens privés, les plaques indiquant les noms et les professions des occupants, toutes les canalisations à usage exclusif depuis les compteurs.

En général sont privatifs tous les éléments qui se trouvent à l'intérieur d'un bien privatif ou même à l'extérieur de celui-ci et sont à l'usage exclusif de son propriétaire, les énumérations qui précèdent étant exemplatives et nullement limitatives.

La « **RESIDENCE PASTEUR** » comprend :

- Au sous-sol : seize caves numérotées de un à seize, destinées à dépendre des appartements des étages et deux petits locaux destinés à dépendre des appartements du rez-de-chaussée~~ ;~~.

Remarque : La cave destinée à chacun des appartements est propriété privée. L'aliénation ou l'échange de caves entre copropriétaires est permis, sans qu'il en résulte un changement dans les ~~quotités~~quotes-parts afférentes à l'appartement affecté par ces aliénations ou échanges dans les parties communes à l'ensemble de l'immeuble et du terrain.

Il est également fait observer que le constructeur s'était réservé, aux termes de l'acte de base initial, le droit de ne pas attribuer de cave à certains appartements ou d'en attribuer plusieurs au même appartement ou d'en réserver un certain nombre pour des besoins communs.

L'affectation de plusieurs caves à un même appartement ou l'absence d'affectation de cave à un appartement ne modifie en rien la ~~quotité~~quote-part en copropriété de l'appartement privé de cave ou doté de plusieurs caves.

- Au rez-de-chaussée :

1. A gauche face à l'entrée, un appartement à usage de bureau destiné à l'exercice de profession libérale ou à un cabinet médical ou pouvant être traité éventuellement en appartement résidentiel.

Cet appartement, d'une superficie d'environ soixante-neuf mètres carrés, comporte en propriété privative : un vestibule avec porte d'entrée sur le sas, une pièce en façade, une salle d'attente, un dégagement avec vestiaire et W.C. et donnant sur la cour une pièce à destination de bureau et un petit local d'archives ou débarras. Il dispose en outre d'un local en sous-sol.

2. A droite face à l'entrée, un appartement à usage de bureau destiné à l'exercice de profession libérale ou à un cabinet médical ou pouvant être traité éventuellement en appartement résidentiel.

Cet appartement d'une superficie d'environ soixante-trois mètres carrés, comporte en propriété privative : une pièce s'ouvrant sur le sas, une pièce en façade, un dégagement avec vestiaire et W.C. et une pièce donnant sur la cour. Il dispose, en outre, d'un local en sous-sol.

3. Dans la cour : deux garages :

- l'un n°1 d'une superficie de quarante-sept mètres carrés environ ;

- l'autre n°2 d'une superficie de vingt-neuf mètres carrés environ.

- Au niveau de chacun des étages un à sept :

Deux appartements résidentiels type A côté gauche et type B côté droit, face à l'immeuble.

1. L'appartement type A d'une superficie (avec loggia) d'environ cent dix mètres carrés, à laquelle s'ajoute la superficie de la terrasse ou balcon de cinq mètres carrés quatre-vingts décimètres carrés environ, comporte : hall d'entrée, salle à manger et de séjour sur la façade principale, cuisine avec petite terrasse et l'ancien local vide-poubelle donnant sur une courette, dégagement, débarras, vestiaire et W.C., salle de bain, deux chambres avec balcon sur la façade postérieure et lingerie donnant dans l'une des chambres.

Il dispose, en outre, d'une cave en sous-sol.

2. L'appartement type B d'une superficie (avec loggia) d'environ cent six mètres carrés, à laquelle s'ajoute la superficie de la terrasse ou balcon de quatre mètres carrés soixante décimètres carrés environ, comporte : hall d'entrée, salle à manger et de séjour sur la façade principale, cuisine avec petite terrasse et l'ancien local vide-poubelle donnant sur une courette, dégagement, débarras, vestiaire et W.C., salle de bain et deux chambres avec balcon sur la façade postérieure.

Il dispose, en outre, d'une cave en sous-sol.

- Au huitième étage :

Un appartement d'une superficie d'environ cent soixante mètres carrés, à laquelle s'ajoute les superficies des terrasses (quarante-deux mètres carrés plus dix mètres carrés cinquante décimètres carrés environ).

Cet appartement comporte : un hall d'entrée de chaque côté du palier, deux pièces s'ouvrant sur la terrasse de la façade principale, deux W.C., un local pour laboratoire avec petite terrasse donnant sur une courette, salle de bain et une salle de douche, un palier d'intérieur, trois chambres avec terrasse sur la façade postérieure et lingerie donnant accès dans l'une des chambres.

Il dispose, en outre, de deux caves en sous-sol.

Réunion ~~d'appartementset~~ division des parties privatives :

~~Pour autant qu'ils appartiennent à un même propriétaire, les appartements constitutifs d'un niveau d'étage peuvent être réunis et être traités en appartement unique.~~

~~La réunion d'un appartement avec l'appartement correspondant de l'étage supérieur ou de l'étage inférieur peut également être effectuée de manière à former un appartement type duplex.~~

~~Il en est de même de la réunion d'un appartement du rez-de-chaussée avec l'appartement correspondant du premier étage.~~

~~L'appartement au niveau du huitième étage pourra, lui, être divisé en deux appartements distincts.~~

~~Ces~~Moyennant une décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés, il est permis de réunir ou diviser des parties privatives, mais à la condition de ne pas compromettre la solidité ou l'esthétique de l'immeuble.

Les réunions et divisions se feront sur avis favorables de l'architecte et ~~de l'assemblée générale~~ suivant ~~les~~ses directives ~~de l'architecte~~, pour autant que l'état des constructions le permette et aux frais exclusifs du propriétaire intéressé.

B. Tableau des ~~quotités~~quotes-parts :

Sur base des descriptions qui précèdent et en considération de la valeur respective des divers biens privatifs, le promoteur a fixé forfaitairement comme suit les ~~quotités~~quotes-parts afférentes à chaque bien privatif dans les parties communes dans le terrain d'assiette et dans les parties communes à l'ensemble de la résidence.

Toutefois, ces ~~quotités~~quotes-parts ont été définitivement fixées dans le titre d'acquisition de son propriétaire.

Sauf les exceptions pouvant résulter du présent acte ou de ses annexes, la détermination de la ~~quotité~~quote-part dans les parties communes à l'ensemble de la résidence afférente à chacun

des lots entraîne la fixation des droits, avantages et obligations profitant ou incombant aux lots privés, ainsi que le droit de vote aux assemblées des copropriétaires.

a) Les parties communes dans le terrain d'assiette de la résidence sont divisées en dix mille/dix millièmes (10.000/10.000°) se répartissant comme suit :

- Appartement du rez-de-chaussée côté gauche type A :

Deux cent quatre-vingt-six/dix millièmes : **286/10.000**

- Appartement du rez-de-chaussée côté droit type B :

Deux cent soixante-deux/dix millièmes : **262/10.000**

- Garage numéro 1 :

Cent/dix millièmes : **100/10.000**

- Garage numéro 2 :

Septante/dix millièmes : **70/10.000**

- Appartements des étages un et six type A :

Cinq cent vingt-six/dix millièmes.

Soit ensemble mille cinquante-deux/dix millièmes : **1.052/10.000**

- Appartements des étages un, deux, trois, quatre et six type B :

Cinq cent dix/dix millièmes.

Soit ensemble deux mille cinq cent cinquante/dix millièmes : **2.550/10.000**

- Appartements des étages deux, trois, quatre, cinq et sept type A :

Sept cents/dix millièmes.

Soit ensemble trois mille cinq cents/dix millièmes : **3.500/10.000**

- Appartements des étages cinq et sept type B :

Six cent quatre-vingts/dix millièmes.

Soit ensemble mille trois cent soixante/dix millièmes : **1.360/10.000**

- L'appartement du huitième étage :

Huit cent vingt/dix millièmes : **820/10.000**

Total général : dix mille/dix millièmes : **10.000/10.000**

b) Les parties communes à l'ensemble de la résidence sont divisées en dix mille/dix millièmes (10.000/10.000°) se répartissant comme suit :

- Appartement du rez-de-chaussée côté gauche type A :

Trois cent trente-quatre/dix millièmes : **334/10.000**

- Appartement du rez-de-chaussée côté droit type B :

Trois cent sept/dix millièmes : **307/10.000**

- Garage numéro 1 :

Quatre-vingt-sept/dix millièmes :- **87/10.000**

- Garage numéro 2 :

Soixante/dix millièmes : **60/10.000**

- Chacun des appartements des étages un à sept type A :

Six cent quinze/dix millièmes.

Soit ensemble quatre mille trois cent cinq/dix millièmes : **4.305/10.000**

- Chacun des appartements des étages un à sept type B :

Cinq cent nonante-huit/dix millièmes.

Soit ensemble quatre mille cent quatre-vingt-six/dix millièmes : **4.186/10.000**

- L'appartement du huitième étage :

Sept cent vingt et un/dix millièmes : **721/10.000**

Total général : dix mille/dix millièmes : **10.000/10.000**

C. ~~Modifications à la résidence~~Servitudes-Droit d'emphytéose-Réserve de mitoyenneté :

~~I. Statuts des parties communes - Modifications :~~

~~a)~~ **I. Servitudes trouvant leur fondement dans la destination du propriétaire consacrée par l'article 3.119 du Code civil :**

La construction du complexe peut amener l'existence d'un état constitutif de servitudes entre les divers fonds privatifs qui le composent et entre les fonds privatifs et communs. Ces servitudes prendront naissance dès la vente d'une partie privative à un tiers ; elles trouveront leur fondement dans la convention des parties ou la destination du propriétaire consacrée par l'article 3.119 du Code civil. Chacun des propriétaires des lots privés dans le complexe faisant l'objet du présent acte, s'engage à les respecter. Il en est notamment ainsi :

a) des vues ou surplombs qui pourraient exister d'une partie privative sur l'autre ;

b) des descentes d'eaux pluviales et résiduaires, d'égouts, etc. ;

c) du passage des canalisations et conduites de toute nature (eau-gaz éventuel, électricité, téléphone, antenne, etc.), leur libre usage ne peut être en rien entravé ; les propriétaires devront se prêter aux travaux nécessités par l'usage, la réparation, l'entretien, le renouvellement de ces canalisations et conduits, laissant le libre accès par leur propriété privative ;

d) de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes que révèleront les plans ou l'usage des lieux.

II. Servitudes trouvant leur fondement dans la convention des parties :

Ainsi qu'il est dit ci-avant, à titre de servitude grevant les propriétés privatives du huitième étage, au profit de la copropriété, il est stipulé que le palier du huitième étage sera fermé par une porte sans serrure permettant continuellement l'accès de ce palier pour les entretiens des ascenseurs et le placement du ou des monte-meubles.

D. Droit de préférence - Emplacement dans le garage :

En cas d'aliénation d'un emplacement dans le garage, un droit de préférence à prix égal que tout autre amateur est réservé aux propriétaires d'appartements, sauf dans le cas où cet emplacement est réalisé avec un appartement.

Il en sera de même en cas de location.

Ce droit de préférence devra être exercé dans les dix jours de l'information qui sera donnée par simple lettre par le propriétaire au syndic de sa décision de vendre ou de louer et du prix offert ou demandé. Entre les copropriétaires, l'offre la plus élevée l'emportera de plein droit.

CHAPITRE V : REGLEMENT DE COPROPRIETE ET REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR :

A. Généralités :

Dans le but de régler tout ce qui concerne la division de l'immeuble, la détermination et l'étendue des droits respectifs des copropriétaires, privativement ou indivisément, l'administration, la conservation, l'usage, la jouissance et la reconstruction éventuelle de l'immeuble ainsi que tout ce qui concerne la vie en commun, il a été établi le règlement de copropriété qui suit et le règlement d'ordre intérieur avec lequel il forme un tout.

Ces règlements de copropriété et d'ordre intérieur sont obligatoires pour tous les propriétaires actuels et futurs par le seul fait de leur acquisition ainsi que pour tous ceux qui possèderont un droit de quelque nature que ce soit dans le complexe.

Une copie complète en sera remise à tous les propriétaires qui auront l'obligation de la porter à la connaissance de leurs ayants droit à tout titre, en ce compris leurs locataires.

De toute manière, les contrats translatifs de propriété ou de jouissance de biens privés dans le complexe devront contenir la mention expresse que les intéressés ont une parfaite connaissance desdits documents par la communication préalable ; qu'ils sont subrogés dans tous les droits et obligations en résultant et qu'ils s'obligent à les respecter et à les faire respecter en leur forme et teneur, par tous les ayants droit et à tout titre, qui seront indivisiblement tenus.

Tout intéressé pourra toujours prendre connaissance mais sans déplacement auprès du syndic, de l'acte de base, du règlement de copropriété, du règlement d'ordre intérieur et des rapports des assemblées générales.

B. Règlement de copropriété :

Faisant usage de la faculté prévue par les articles 3.78 et suivants du Code civil, il est établi, ainsi qu'il suit, le statut réel de l'immeuble réglant tout ce qui concerne : 1- la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes ; 2- les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges ainsi que, le cas échéant, les clauses et les sanctions relatives au non-paiement de ces charges.

Les dispositions du règlement de copropriété et les servitudes qui peuvent en dépendre s'imposent à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels et personnels, actuels ou futurs ; elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues par la loi ; elles seront opposables aux tiers par la transcription hypothécaire des présents statuts.

Ces dispositions peuvent également être opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété aux conditions prévues au règlement d'ordre intérieur.

C. Règlement d'ordre intérieur :

Le règlement d'ordre intérieur n'est pas de statut réel. Il a pour objet de régir tout ce qui se rapporte à la jouissance de l'ensemble, aux détails de la vie en commun et aux règles de fonctionnement de la copropriété. Ce règlement d'ordre intérieur sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront par la suite titulaires d'un droit de copropriété, d'usufruit ou de jouissance sur une partie quelconque du complexe.

Il est susceptible de modifications dans les conditions qu'il détermine, sous réserve des dispositions impératives de la loi.

Le règlement d'ordre intérieur est établi par acte sous signature privée.

Les modifications ne seront pas soumises à la transcription mais devront être imposées à tous, par les copropriétaires sortants aux copropriétaires entrants.

Le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale. Ces modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

La mise à jour du règlement d'ordre intérieur est assurée par le syndic.

CHAPITRE VI : MODIFICATION A L'ACTE DE BASE :

La modification des quotes-parts dans la copropriété attachées aux lots privés ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires ou une décision de justice, sauf exception visée à l'article 3.88, §3, alinéa 2 du Code civil. La décision de reconstruction totale de l'immeuble ne peut être prise qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Aucune indemnité ne sera due ou ne devra être payée en cas de modification de la répartition des quotes-parts de copropriété.

TITRE II : REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I : DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES QUANT AUX PARTIES COMMUNES ET DES PARTIES PRIVATIVES :

Section I : Parties communes :

Article 1 : Principe :

Les propriétaires ont le droit et le devoir de jouir des choses communes attachées à leurs biens privés ~~dans le respect~~ de ~~la notion du « bon père de famille »~~manière prudente et raisonnable et sous les précautions et réserves découlant de la loi, des présents statuts et du règlement ~~général de copropriété. Le partage des choses communes ne peut être demandé aussi longtemps que subsistera l'édifice~~d'ordre intérieur.

~~Les~~**Article 2 : Situation juridique des parties communes :**

Le partage des choses communes ne pourra jamais être demandé.

Le copropriétaire peut user et jouir de la chose commune conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit de ses consorts.

Il fait valablement les actes purement conservatoires et les actes d'administration provisoire.

Le copropriétaire peut disposer de sa part et la grever de droits réels.

En conformité de l'article 3.79 du Code civil, les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les biens privés dont elles sont l'accessoire et pour ~~la quotité afférente~~les quotes-parts afférentes à chacun d'eux.

L'hypothèque et tout droit réel établis sur un bien privé~~,~~ grèvent de plein droit les fractions des choses communes qui en dépendent.

~~b) Sauf le cas particulier~~**Article 3 : Usage des parties communes :**

Les propriétaires des lots privés prédécrits peuvent user et jouir des choses communes générales à l'exclusion de tous autres, à charge d'en respecter la ~~réunion de lots privatifs joignants appartenant~~destination actuelle des parties communes, d'en supporter, au

~~même~~prorata des quotes-parts qui lui sont attribuées dans les parties communes, tous les frais d'entretien, de réparation, de renouvellement ainsi que les risques, charges et périls et les frais généralement quelconques afférents à ces usages et jouissance et de respecter le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur y relatifs.

Lorsqu'une partie commune est affectée indivisément à l'usage exclusif de plusieurs lots privés, la répartition entre eux de cet usage sera déterminée de commun accord entre eux ou, à défaut, par le règlement de copropriété.

Article 4 : Parties communes à usage privatif :

Lorsqu'une partie commune est à usage exclusif d'un lot privatif, les frais d'entretien incombent exclusivement au propriétaire~~, aucune~~ du lot privatif.

Article 5 : Modifications aux parties communes :

Les travaux de modification ~~ne peut être apportée~~ aux choses communes, même à l'intérieur des ~~lots~~biens privés~~ sans une décision de~~, ne pourront être décidés que par l'assemblée générale des copropriétaires statuant ~~dans les conditions requises pour les modifications de l'acte de base~~à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés et sous la surveillance de l'architecte désigné par l'assemblée des copropriétaires, statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Il est fait exception à cette règle pour les travaux imposés par la loi et les travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 3.89, § 5, 2° du Code civil.

S'il s'agit de percer des gros murs ou des murs de refend ou de modifier l'ossature en béton armé, les travaux ne peuvent être exécutés que sous la surveillance d'un architecte, d'un ingénieur, ou à leur défaut, de tout autre technicien désigné par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Dans l'un comme dans l'autre cas, les honoraires dus à l'architecte, ingénieur ou technicien sont à la charge du ou des copropriétaires faisant exécuter les travaux.

~~Si une modification est autorisée ou décidée, les travaux seront exécutés sous la surveillance de l'architecte désigné par l'assemblée générale, et, si nécessaire de l'ingénieur désigné par l'assemblée.~~

~~Si une modification est autorisée ou décidée, les travaux seront exécutés sous la surveillance de l'architecte désigné par l'assemblée générale, et, si nécessaire, de l'ingénieur désigné par l'assemblée.~~

~~Le coût des travaux et les honoraires desdits architecte et ingénieur seront à charge du (des) propriétaire(s) qui fait/font exécuter les travaux.~~

~~De toutes façons, l'autorisation de l'assemblée générale~~ De toute façon, la décision de l'assemblée générale ne dégagerait pas le ou les ~~propriétaires~~ copropriétaires, à charge de qui les travaux seraient exécutés, des dommages directs ~~et~~ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux de modifications pourraient entraîner tant ~~aux autres propriétés privatives qu'aux~~pour les éléments privatifs que pour les parties communes.

En outre, aucune modification ne pourra être apportée sans la même décision aux choses privatives qui doivent être entretenues comme choses communes pour des raisons de style et d'harmonie de l'ensemble.

~~II. Statuts des parties privatives - Modifications :~~

~~a)~~ Article 6 : Travaux d'optimisation de l'infrastructure :

Conformément à l'article 3.82, §2 et suivants du Code civil, les copropriétaires individuels et les opérateurs de service d'utilité publique agréés ont légalement et à titre gratuit le droit d'installer, d'entretenir ou de procéder à la réfection de câbles, conduites et équipements y associés dans ou sur les parties communes, dans la mesure où ces travaux ont pour but d'optimaliser l'infrastructure pour le ou les propriétaires et utilisateurs des parties privatives concernées dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications et dans la mesure où les autres copropriétaires individuels ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires ne doivent pas en supporter les charges financières. Celui qui a installé cette infrastructure pour son propre compte reste propriétaire de cette infrastructure qui se trouve dans les parties communes. A cet effet, le copropriétaire individuel ou l'opérateur envoie au moins deux mois avant le début des travaux à tous les autres copropriétaires ou, s'il y a un

syndic, à ce dernier, par envoi recommandé mentionnant l'adresse de l'expéditeur, une description des travaux envisagés et un justificatif de l'optimalisation de l'infrastructure envisagée.

Les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent décider d'effectuer eux-mêmes les travaux d'optimalisation de l'infrastructure. Dans ce cas, ils informent les autres copropriétaires et l'opérateur de leurs intentions comme indiqué au présent alinéa. Ces travaux débutent au plus tard dans les six mois qui suivent la réception de leur envoi recommandé. A peine de déchéance de leurs droits, les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent, dans les deux mois qui suivent la réception de cet envoi recommandé, former opposition contre les travaux envisagés via envoi recommandé à l'expéditeur, et ce sur la base d'un intérêt légitime. Il y a un intérêt légitime dans les situations suivantes :

- il existe déjà une telle infrastructure dans les parties communes concernées de l'immeuble, ou ;

- l'infrastructure ou les travaux de réalisation de celle-ci provoquent d'importants dommages relatifs à l'apparence de l'immeuble ou des parties communes, à l'usage des parties communes, à l'hygiène ou à leur sécurité, ou ;

- aucune optimalisation de l'infrastructure ne résulte des travaux envisagés ou les travaux envisagés alourdissent la charge financière des autres copropriétaires ou utilisateurs. Celui qui installe cette infrastructure, l'entretient ou procède à sa réfection s'engage à exécuter les travaux de la manière qui engendre le moins de nuisances possibles pour les occupants et, pour ce faire, à se concerter de bonne foi avec les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, avec lui. Les copropriétaires, les occupants ou, s'il y a un syndic, ce dernier peuvent à tout moment suivre les travaux et demander des informations à leur sujet au copropriétaire ou opérateur de service d'utilité publique concerné.

Section II : Parties privatives :

Article 7 : Principe :

En principe, les propriétaires disposent et jouissent de leurs biens avec tous les droits, attributs et obligations ~~attachés~~attachées à la propriété, mais dans les limites tracées ci-après.

~~Ils~~Les copropriétaires ont un droit d'usage proportionnel des parties communes, sauf dispositions contraires dans les statuts. Pareille dérogation statutaire est présumée être une servitude, sauf clause dérogatoire.

Les propriétaires ne peuvent, en tout cas, rien faire qui puisse nuire aux droits des autres copropriétaires ou compromettre la solidité et la stabilité de l'immeuble.

~~Ils~~ Sous cette réserve, ils peuvent modifier~~,~~ comme bon leur semble, la distribution intérieure de leurs propriétés privées~~ et pratiquer des ouvertures dans les cloisons intérieures non portantes de celles-ci~~, en respectant strictement les choses ~~et~~ou parties communes qui y seraient logées et en supportant l'entière responsabilité des conséquences qui en résulteraient pour lesdites parties communes et les autres propriétés privées.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs ~~locaux~~lots privés, aucune modification aux choses communes sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant ~~dans les conditions requises pour les modifications à l'acte de base ci-après précisées.~~ à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Article 8 : Destination des biens privés :

A l'exception des appartements du rez-de-chaussée affectés normalement à l'exercice de profession libérale et du huitième étage qui pourra être affecté à l'exercice d'une médecine de laboratoire, les appartements des étages sont destinés à servir de résidence privée, ce terme étant employé par opposition à « usage de bureaux » ou « locaux commerciaux ».

Il ne pourra jamais être toléré :

1) aucun établissement insalubre, dangereux, incommode ou immoral ;

2) aucun établissement industriel de quelque nature que ce soit ;

3) aucun dépôt de marchandises ;

4) aucun établissement qui, par le bruit, l'odeur ou les émanations, pourrait nuire aux voisins et aux copropriétaires ;

5) aucun moteur à l'intérieur des appartements d'habitation, autres que ceux destinés à l'usage ménager, lesquels devront être munis obligatoirement d'un dispositif antiparasites ;

6) aucune pension de famille, aucune location professionnelle de meublés ;

7) aucune réunion publique ou syndicale ;

8) aucun débit de boissons ;

9) aucun bureau de perception ou d'imposition, aucun consulat ;

10) aucun institut de culture physique, de gymnastique ;

11) aucun professorat de chant, d'instruments de musique ou de danse ;

12) aucun salon de coiffure, institut de beauté, de massage ou similaire, sauf au rez-de-chaussée).

Ces exemples sont donnés à titre indicatif mais non limitatif.

~~b) Rien de ce~~Le syndic de l'immeuble aura pour mission de veiller à ce que les présentes dispositions soient toujours parfaitement respectées.

Article 9 : Modifications au style et à l'harmonie de l'immeuble :

Ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble~~, même s'il s'agit de choses privées~~ ne pourra être modifié que par une décision de l'assemblée générale ~~des copropriétaires statuant dans les conditions requises pour les modifications de l'acte de base~~prise soit à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés si cela concerne des parties communes, soit à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés si cela concerne des parties privatives et en outre, s'il s'agit de l'architecture de la façade à rue avec l'accord des architectes auteurs des plans, ou, à défaut, d'un architecte désigné par l'assemblée générale des copropriétaires à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Il en sera ainsi notamment des halls et entrées, du porche d'accès, des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers, des fenêtres, des garde-corps, des balcons et loggias, des terrasses et de toutes les parties visibles et cela même en ce qui concerne la peinture.

Article 10 : Inaction d'un copropriétaire :

Si des propriétaires négligent d'effectuer les travaux nécessaires à leur propriété privative et exposent par leur inaction les autres ~~propriétaires~~propriétés à un dommage, le syndic aura tous pouvoirs pour faire procéder d'office aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans les ~~locaux~~lots privés~~,~~ après, sauf cas d'urgence, un préavis lui adressé par lettre recommandée et ~~restée~~resté sans effet pendant ~~trente~~dix jours.

Article 11 : Système anti-vol :

Les propriétaires pourront établir des volets ou persiennes par exemple pour se garantir contre le vol ou l'effraction ; ils devront être de modèles agréés par l'assemblée générale.

Les propriétaires pourront établir des installations de surveillance électronique contre le vol ou l'incendie et en user suivant les règlements de police, et de manière telle à ne pas troubler la jouissance des occupants de l'immeuble.

Ces installations seront établies aux frais, risques et périls des propriétaires respectifs.

Les fils et accès ne pourront toutefois pas emprunter la façade de l'immeuble.

~~**D. Servitudes Droit d'emphytéose Réserve de mitoyenneté :**~~

~~**I. Servitudes du père de famille :**~~

~~La construction du complexe peut amener l'existence d'un état constitutif de servitudes entre les divers fonds privatifs qui le composent et entre les fonds privatifs et communs. Ces servitudes prendront naissance dès la vente d'une partie privative à un tiers ; elles trouveront leur origine dans la convention des parties ou leur destination du « père de famille » consacrée par les articles 692 et suivants du Code civil. Chacun des propriétaires des lots privés dans le complexe faisant l'objet du présent acte, s'engage à les respecter. Il en est notamment ainsi :~~

~~a) des vues ou surplombs qui pourraient exister d'une partie privative sur l'autre ;~~

~~b) des descentes d'eaux pluviales et résiduaires, d'égouts, etc. ;~~

~~c) du passage des canalisations et conduites de toute nature (eau-gaz éventuel, électricité, téléphone, antenne, etc.), leur libre usage ne peut être en rien entravé ; les propriétaires~~

~~devront se prêter aux travaux nécessités par l'usage, la réparation, l'entretien, le renouvellement de ces canalisations et conduits, laissant le libre accès par leur propriété privative ;~~

~~d) de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes que révèleront les plans ou l'usage des lieux.~~

~~II. Servitudes conventionnelles :~~

~~Ainsi qu'il est dit ci-avant, à titre de servitude grevant les propriétés privatives du huitième étage, au profit de la copropriété, il est stipulé que le palier du huitième étage sera fermé par une porte sans serrure permettant continuellement l'accès de ce palier pour les entretiens des ascenseurs et le placement du ou des monte-meubles.~~

~~E. Droit de préférence - Emplacement dans le garage :~~

~~En cas d'aliénation d'un emplacement dans le garage, un droit de préférence à prix égal que tout autre amateur est réservé aux propriétaires d'appartements, sauf dans le cas où cet emplacement est réalisé avec un appartement.~~

~~Il en sera de même en cas de location.~~

~~Ce droit de préférence devra être exercé dans les dix jours de l'information qui sera donnée par simple lettre par le propriétaire au syndic de sa décision de vendre ou de louer et du prix offert ou demandé. Entre les copropriétaires, l'offre la plus élevée l'emportera de plein droit.~~

~~CHAPITRE V : REGLEMENT DE COPROPRIETE ET REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR :~~

~~A. Généralités :~~

~~Dans le but de régler tout ce qui concerne la division de l'immeuble, la détermination et l'étendue des droits respectifs des copropriétaires, privativement ou indivisément, l'administration, la conservation, l'usage, la jouissance et la reconstruction éventuelle de l'immeuble ainsi que tout ce qui concerne la vie en commun, il a été établi le règlement de copropriété qui suit et le règlement d'ordre intérieur qui est annexé au présent acte avec lequel il forme un tout.~~

~~Ces règlements de copropriété et d'ordre intérieur sont obligatoires pour tous les propriétaires actuels et futurs par le seul fait de leur acquisition ainsi que pour tous ceux qui possèderont un droit de quelque nature que ce soit dans le complexe.~~

~~Une copie complète en sera remise à tous les propriétaires qui auront l'obligation de la porter à la connaissance de leurs ayants droit à tout titre, en ce compris leurs locataires.~~

~~De toute manière, les contrats translatifs de propriété ou de jouissance de biens privés dans le complexe devront contenir la mention expresse que les intéressés ont une parfaite connaissance desdits documents par la communication préalable ; qu'ils sont subrogés dans tous les droits et obligations en résultant et qu'ils s'obligent à les respecter et à les faire respecter en leur forme et teneur, par tous les ayants droit et à tout titre, qui seront indivisiblement tenus.~~

~~Tout intéressé pourra toujours prendre connaissance mais sans déplacement auprès du syndic, de l'acte de base, du règlement de copropriété, du règlement d'ordre intérieur et des rapports des assemblées générales.~~

~~B. Règlement de copropriété :~~

~~Les dispositions du règlement de copropriété et les servitudes qui peuvent en dépendre s'imposent à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels et personnels, actuels ou futurs ; elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues par la loi et le présent règlement ; elles seront opposables aux tiers par la transcription des présents statuts au bureau des hypothèques compétent.~~

~~Ces dispositions peuvent également être opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété aux conditions prévues ci-après.~~

~~Ces stipulations de statut réel ne pourront jamais être modifiées que par décision de l'assemblée générale de tous les copropriétaires de l'ensemble immobilier statuant aux mêmes conditions que celles prévues au titre IV ci-après pour la modification de l'acte de base.~~

~~C. Règlement d'ordre intérieur :~~

~~Le règlement d'ordre intérieur n'est pas de statut réel. Il a pour objet de régir tout ce qui se rapporte à la jouissance de l'ensemble et aux détails de la vie en commun. Ce règlement d'ordre intérieur sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront par la suite titulaires d'un droit de copropriété, d'usufruit ou de jouissance sur une partie quelconque du complexe.~~

~~Il n'est susceptible de modifications que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant aux mêmes conditions que celles prévues au titre IV ci-après pour la modification de l'acte de base. Toutefois, les décisions seront valablement prises à la majorité des trois-quarts des voix.~~

~~Ces modifications ne seront pas soumises à la transcription mais devront être imposées à tous, par tous les cédants de droit de propriété ou de jouissance de tout ou partie de l'immeuble.~~

~~La mise à jour du règlement d'ordre intérieur est assurée par le syndic.~~

~~CHAPITRE VI : MODIFICATION A L'ACTE DE BASE :~~

~~Le présent acte de base ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale de tous les copropriétaires de l'ensemble immobilier qui ne délibérera valablement que si la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.~~

~~Si ce quorum n'est pas atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quel que soit le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires.~~

~~Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Nul ne peut cependant prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.~~

~~Les décisions sont prises à la majorité des quatre-cinquièmes des voix.~~

~~Toutefois, la modification des quotités dans la copropriété attachées aux lots privés ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des voix ou décision de justice et la décision de reconstruction totale de l'immeuble ne peut être prise qu'à l'unanimité des voix.~~

~~Aucune indemnité ne sera due ou ne devra être payée en cas de modification de la répartition des quotes-parts de copropriété.~~

~~TITRE II : REGLEMENT DE COPROPRIETE :~~

~~Généralités :~~

~~Les dispositions du présent règlement de copropriété sont arrêtées en exécution du chapitre 5 littera B de l'acte de base de la « **RESIDENCE PASTEUR** ».~~

~~Elles sont de statut réel et ne pourront être modifiées que dans les conditions prévues au chapitre 6 dudit acte de base.~~

CHAPITRE II : ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES :

Article 12 :

~~CHAPITRE I : ADMINISTRATION DE LA RESIDENCE :~~

~~Section I : Généralité~~ Association des copropriétaires :

~~Article~~ 1 **~~:~~**

~~Généralités :~~

~~L'administration, au sens le plus large, du complexe immobilier « **RESIDENCE PASTEUR** » appartient à l'assemblée générale de tous les copropriétaires. En application de l'article 577-7, §1, 2°, g), l'assemblée générale peut décider de la création d'associations partielles dépourvues de la personnalité juridique pouvant préparer les décisions relatives aux parties communes spéciales indiquées dans la décision. Ces propositions de décisions doivent être ratifiées lors de l'assemblée générale suivante.~~

~~L'administration courante est dévolue à un syndic, désigné par l'assemblée générale des copropriétaires.~~

~~L'assemblée générale a en outre la possibilité de nommer un conseil de copropriété qui est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions.~~

~~Enfin, l'assemblée générale a l'obligation de désigner annuellement un commissaire aux comptes, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le présent règlement de copropriété.~~

~~Les statuts et pouvoirs de ces organes sont plus amplement déterminés ci-après.~~

- Dénomination~~, **siège, numéro d'entreprise**~~ - Siège :

~~L'association des copropriétaires~~Cette association est dénommée « ~~**Association des Copropriétaires Résidence PASTEUR à Liège, rue Forgeur,**~~**ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES RESIDENCE PASTEUR A LIEGE RUE FORGEUR 28** ».

~~Elle porte le numéro d'entreprise 0874.024.636.~~

Elle a son siège dans l'immeuble, à 4000 Liège, rue Forgeur 28. Elle est titulaire du numéro d'entreprise suivant : 0874.024.636.

Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise.

2- Personnalité juridique~~, **composition**~~ - Composition :

L'association des copropriétaires ~~a acquis~~dispose de la personnalité juridique~~ dans les conditions prévues par~~ .

Les associations partielles ne peuvent disposer de la ~~loi~~personnalité juridique qu'à partir du moment où l'indivision principale dont elles dépendent dispose elle-même de la personnalité juridique.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association~~.~~

~~Ils~~ des copropriétaires et disposent ~~chacun~~ d'un nombre de voix égal ~~à leurs~~au nombre de quotes-parts qu'ils détiennent dans ~~les parties communes~~l'immeuble.

~~Dissolution, liquidation :~~

~~L'association des copropriétaires est dissoute de plein droit dès que l'indivision a pris fin. Elle renaîtra de plein droit si l'indivision venait à renaître. La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas automatiquement la dissolution de l'association.~~

~~L'assemblée générale peut dissoudre~~ Les actes relatifs aux parties communes qui sont transcrits dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale conformément à l'article 3.30 du Code civil, le sont exclusivement sous le nom de l'association des copropriétaires.

3- Objet et patrimoine de l'association des copropriétaires~~. Cette décision doit être prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et être constatée par acte authentique.~~ :

~~Toutefois, l'assemblée générale ne peut la dissoudre si l'immeuble reste soumis aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil.~~

~~L'association des copropriétaires peut enfin être dissoute par le juge à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.~~

~~L'association subsiste pour les besoins de sa liquidation. Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation. Son siège demeure dans l'immeuble, objet des présents statuts.~~

~~L'assemblée générale des copropriétaires ou, si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Les articles 186 à 188, 190 à 195, § 1er, et 57 du Code des sociétés s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.~~

~~L'acte constatant la clôture de la liquidation doit être notarié et transcrit à la conservation des hypothèques.~~

~~Toutes actions intentées contre les copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans à compter de cette transcription.~~

~~L'acte de clôture de liquidation contient :~~

~~a) l'endroit désigné par l'assemblée générale où les livres et documents de l'association seront conservés pendant cinq ans au moins à compter de ladite transcription ;~~

~~b) les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.~~

~~**Patrimoine :**~~

L'association des copropriétaires ne peut ~~être propriétaire~~avoir d'autre patrimoine que ~~des~~les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet~~.~~

~~En conséquence, l'association des copropriétaires ne peut être titulaire de droits réels immobiliers, qui restent appartenir aux copropriétaires ; il en est notamment ainsi des parties communes.~~

~~L'association des copropriétaires peut dès lors être propriétaire de tous meubles nécessaires à la bonne gestion de la copropriété~~ et notamment les espèces, fonds déposés en banque, bureau, ordinateur, matériel d'entretien, à l'exclusion de tous éléments décoratifs ou utilitaires autres que ceux nécessaires à l'entretien tels qu'antennes, tableaux, objets décorant des parties communes~~.~~, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis. Le patrimoine de l'association des copropriétaires est composé, au minimum, d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve.

~~**Objet :**~~

~~L'association des copropriétaires a pour objet la conservation et l'administration de l'immeuble.~~

On entend par « fonds de roulement », la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie.

On entend par « fonds de réserve », la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

Le patrimoine de l'association des copropriétaires est constitué par des apports périodiques des copropriétaires décidés par l'assemblée générale. Le syndic peut prendre toutes les mesures judiciaires et extrajudiciaires pour la récupération des charges.

Lorsque la propriété d'un lot est grevée d'un droit d'usufruit, les titulaires des droits réels sont solidairement tenus au paiement de ces charges. Le syndic communique à toutes les parties concernées lors de l'appel de fonds quelle part sera affectée au fonds de réserve.

4- Solidarité divise des copropriétaires :

Sans préjudice de l'article 577-9, § 53.92, § 6 du Code civil, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes. aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 3.87, § 6 du Code civil, soit dans son alinéa 1er, soit dans son alinéa 2, selon le cas.

En cas d'action intentée par un copropriétaire et à défaut de décision coulée en force de chose jugée, si la responsabilité de l'association5- Dissolution-Liquidation :

L'association des copropriétaires est mise en cause, ledit copropriétaire participera aux frais de procédure et d'avocat en proportion de sa quote-part dans les parties communes, sans préjudice du décompte final si, à la suite de cette décision, l'association des copropriétaires est condamnée.

Actions en justice - Frais :

L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant. Elle est valablement représentée pardissoute dès le syndic.

Tout propriétaire conserve le droit d'exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé par pli recommandé le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

Section II : Assemblée générale :

Article 2 : Composition - Pouvoirs :

L'assemblée générale est composée de tous les propriétaires de lots privés du complexe immobilier en ce compris les propriétaires indivis, les nus-propriétaires et usufruitiers d'un même lot.

L'assemblée générale a les pouvoirs les plus étendus pour faire ou ratifier les actes qui intéressent la copropriété.

~~Article 3 : Assemblée générale statutaire et assemblée générale extraordinaire :~~

~~A) L'assemblée générale statutaire se tient chaque année de préférence la première quinzaine du mois d'octobre, aux lieu, jour et heure fixés dans les convocations et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.~~

~~L'assemblée générale statutaire a notamment pour objet de délibérer sur la nomination du syndic, les comptes de gérance, le rapport du syndic, l'approbation des comptes et la décharge du syndic, les prévisions budgétaires, la fixation du fonds de réserve et son alimentation, les réparations ou améliorations et les conflits entre les copropriétaires et la copropriété.~~

~~B) En dehors de l'assemblée générale statutaire, des assemblées générales extraordinaires sont convoquées, à la diligence du syndic, chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété ; elles doivent l'être en tout cas sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un/cinquième des parts dans les parties communes. Cette requête est adressée au syndic par lettre recommandée à la poste et celui-ci adresse la convocation aux copropriétaires dans les trente jours de la réception de la requête. Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des copropriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.~~

~~Tout copropriétaire peut également demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.~~

~~Article 4 : Convocations - Ordre du jour :~~

~~Les assemblées générales ne sont valablement constituées que si tous les copropriétaires concernés sont présents, représentés ou dûment convoqués.~~

~~La convocation indique le lieu, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion. Ces points peuvent consister en des questions, des points de discussion ou encore des observations.~~

~~Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires ou du conseil de copropriété qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la première quinzaine du mois de juin, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.~~

~~A tout~~ moment~~, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété s'il en existe un, peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic, conformément aux dispositions légales. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.~~

~~Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire.~~

~~La convocation indique les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.~~

~~La convocation est effectuée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.~~

~~Les intéressés doivent notifier au syndic par lettre recommandée ou contre accusé de réception tous changements d'adresse.~~

~~Lorsque le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire, il sera convoqué aux assemblées générales, mais il n'aura que voix consultative, sans préjudice de l'application de l'article 577-6, § 7 alinéa 6 du Code civil.~~

~~Sauf dans les cas d'urgence, la convocation est communiquée quinze jours au moins avant la date de l'assemblée.~~

~~Les modèles de procuration sont joints aux convocations.~~

~~Article 5 : Représentation – Accès à l'assemblée :~~

~~Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe personnellement ou par mandataire (membre de l'assemblée générale ou non) à ses délibérations.~~

~~Chaque copropriétaire peut désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est pas~~

~~porteur d'un mandat écrit sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'assemblée générale et le nom du mandataire, à peine de considérer que le mandat est inexistant. La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.~~

~~Le bureau de l'assemblée générale vérifie la régularité des procurations et statue souverainement à ce sujet.~~

~~Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas dix pour cent (10 %) du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.~~

~~Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée.~~

~~Les enfants mineurs, les interdits et les aliénés colloqués seront, de droit, représentés par leurs représentants légaux.~~

~~En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.~~

~~Tout copropriétaire pourra se faire assister lors des assemblées générales par un technicien, expert ou conseil de son choix.~~

~~La composition de l'assemblée est établie par la liste des présences, signée par les copropriétaires ou leurs mandataires au début de la séance et à laquelle sont annexées les procurations.~~

~~La vérification des titres de propriétés des lots privatifs incombent au bureau et au syndic.~~

~~Article 6 : Bureau - Président - Secrétaire - Procès-verbaux :~~

~~L'assemblée statutaire élit dans son sein en début de séance un président et deux assesseurs. Elle désigne également un secrétaire qui peut être choisi en dehors d'elle.~~

~~Les délibérations de l'assemblée ne peuvent porter que sur les objets de l'ordre du jour, toutes discussions sur d'autres objets n'ayant pas force obligatoire, sauf si tous les copropriétaires sont présents et y consentent.~~

~~Les décisions de l'assemblée, régulièrement prises, lient les propriétaires, y compris les absents et ceux qui seraient opposés aux décisions, le tout dans les conditions et sous les réserves ou exceptions pouvant résulter du présent règlement général de copropriété.~~

~~Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.~~

~~A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.~~

~~Les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique. Le syndic en dresse le procès-verbal.~~

~~Le syndic consigne les décisions visées aux deux alinéas précédents dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires, dans les trente jours suivant l'assemblée générale, et transmet celles-ci, dans le même délai, aux copropriétaires. Si le copropriétaire n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.~~

~~Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.~~

~~Article 7 : Quorum de présences :~~

~~L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.~~

~~Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois-quarts des quotes-parts dans les parties communes.~~

~~Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires, à moins que la décision requière l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.~~

~~Article 8 : Vote - Règles de majorité - Opposabilité :~~

~~Principe :~~

~~Chaque copropriétaire dispose d'autant de voix qu'il a de quotités dans les parties communes générales.~~

~~Nul ne peut cependant prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.~~

~~Le syndic ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également copropriétaire, sans préjudice de l'article 577-6, § 7 du Code civil applicable en matière d'opposition d'intérêts.~~

~~Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.~~

~~Majorité absolue :~~

~~Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote (il n'est donc pas tenu compte des~~

~~voix des copropriétaires qui étaient présents au début de l'assemblée générale mais qui ne le sont plus au moment du vote), sauf si la loi exige une majorité qualifiée ou l'unanimité.~~

~~Majorité spéciale - Unanimité :~~

~~L'assemblée générale décide :~~

~~1° à la majorité des trois-quarts des voix présentes ou représentées :~~

~~a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes ;~~

~~b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic ;~~

~~c) de l'attribution au conseil de copropriété de toute autre mission ou délégation portant sur des actes expressément déterminés. Cette attribution n'est valable que pour un an.~~

~~Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission ;~~

~~d) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4 ;~~

~~e) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.~~

~~Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.~~

~~2° à la majorité des quatre-cinquièmes des voix présentes ou représentées :~~

~~a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;~~

~~b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ;~~

~~c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;~~

~~d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs ;~~

~~e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.~~

~~3° à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires :~~

~~a) sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble ;~~

~~b) sur la décision de dissoudre l'association des copropriétaires.~~

~~Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas~~ où ~~cette modification est nécessaire.~~

~~Considérations pratiques :~~

~~Sans préjudice de la règle de l'unanimité prévue ci-dessus, lorsque plus de deux propositions sont soumises au vote et lorsqu'aucune d'elle n'obtient la majorité requise, il est procédé à un deuxième tour de scrutin, seules les deux propositions ayant obtenu le plus de voix au premier tour étant soumises au vote.~~

~~Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité de tous les copropriétaires.~~

~~Lorsqu'une majorité spéciale est requise, elle doit s'entendre de la majorité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale.~~

~~Le copropriétaire défaillant est celui qui n'assiste pas personnellement à l'assemblée générale et qui n'y est pas valablement représenté. Il est assimilé à un copropriétaire non présent. Il est censé s'opposer à la proposition soumise au vote à l'assemblée générale.~~

~~Le copropriétaire ou son mandataire qui s'abstient est celui qui est présent à l'assemblée générale sans exprimer son vote.~~

~~Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.~~

~~Vote par écrit :~~

~~Les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique. Le syndic en dresse le procès-verbal.~~

~~Opposabilité - Information :~~

~~Toutes décisions de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété.~~

~~Elles sont également opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes :~~

~~1° en ce qui concerne les décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du registre contenant les décisions de l'assemblée générale ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste ; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication ;~~

~~2° en ce qui concerne les décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste. Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.~~

~~Tout membre de l'assemblée générale des copropriétaires est tenu d'informer sans délai le syndic des droits personnels qu'il aurait concédés à des tiers sur son lot privatif.~~

~~Section III : Syndic :~~

~~Article 9 : Nomination :~~

~~La gérance de l'ensemble immobilier est confiée à un syndic.~~

~~Le syndic est nommé par l'assemblée générale à la majorité des trois-quarts des voix ou, à défaut, par décision du juge à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt. Son mandat ne peut excéder trois ans. Il est renouvelable par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à indemnité.~~

~~Si le syndic est une société, l'assemblée générale désigne en outre la ou les personnes physiques habilitées pour agir en qualité de syndic.~~

~~Elle peut choisir le syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.~~

~~Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires doivent figurer dans un contrat écrit.~~

~~Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché, dans les huit jours à dater de la prise de cours de sa mission, de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.~~

~~L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale, son siège social ainsi que son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés. L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic.~~

~~Le syndic peut démissionner, moyennant préavis de trois mois donné à l'assemblée générale, en la personne du président de la dernière assemblée générale, par lettre recommandée, sans que celui-ci puisse sortir ses effets avant l'expiration d'un trimestre civil.~~

~~L'assemblée générale, statuant à la même majorité, aura toujours le droit de révoquer le syndic, notamment en cas d'absence, de défaillance ou de carence de celui-ci, et de désigner la personne qui le remplacera, provisoirement ou définitivement. Elle peut de même, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic pour une durée ou à des fins déterminées.~~

~~En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire. Le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.~~

~~Lorsque son mandat prend fin~~cesse l'état d'indivision, pour quelque cause que ce soit~~, les contrats qu'il aura souscrit au nom de l'association des copropriétaires avant sa révocation, l'échéance de son mandat non renouvelé ou son préavis (date de l'envoi recommandé), subsisteront jusqu'à leur terme. Les contrats souscrits après ceux-ci seront censés avoir été conclus irrégulièrement. Ils engageront sa responsabilité~~.

~~Lorsque son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, le syndic doit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, transmettre l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété.~~

~~Le mandat de syndic peut être rémunéré. Le montant de ses appointements est fixé par l'assemblée générale et fait partie des charges communes générales, dans les proportions à fixer par l'assemblée.~~

~~Article 10 : Mission :~~

~~Le syndic a pour mission de tenir les comptes généraux et spéciaux relatifs à la copropriété et en outre, en concours et sur les instructions de l'assemblée générale, d'assurer la bonne marche des services communs et la jouissance paisible et ordonnée des parties et choses communes, par tous les propriétaires et occupants.~~

~~Il dispose également d'un pouvoir général de représentation.~~

~~Il a en conséquence dans ses attributions, sans que cette énumération soit exhaustive :~~

~~- exécuter et faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale ;~~

~~- accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire ;~~

~~- administrer les fonds de l'association des copropriétaires ; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve ; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires ;~~

~~- fournir les informations visées à l'article 577-11, §§ 1 et 2, dans les délais y stipulés ;~~

~~- représenter~~ La destruction, même totale, de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association.

L'assemblée générale des copropriétaires ne peut dissoudre l'association qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires. Cette décision est constatée par acte authentique.

Le juge prononce la dissolution de l'association des copropriétaires, ~~tant en justice que dans la gestion des affaires communes ;~~à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

~~- communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée. La communication se fait par affichage, à un endroit visible, dans les parties communes de l'immeuble ;~~

~~- souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance. En cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais~~L'association des copropriétaires est, après sa dissolution, réputée subsister pour sa liquidation.

Toutes les pièces émanant d'une association des copropriétaires dissoute mentionnent qu'elle est en liquidation.

Pour autant qu'il n'en soit pas disposé autrement dans les statuts ou dans un contrat, l'assemblée générale des copropriétaires détermine le mode de liquidation et désigne un ou plusieurs liquidateurs.

Si l'assemblée générale reste en défaut de procéder à ces désignations, le syndic est chargé de liquider l'association.

Les articles 2:87 à 2:89, 2:97 à 2:102, § 1er, 2:106 et 2:147 du Code des sociétés et des associations sont applicables à la liquidation de l'association des copropriétaires ;.

- permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale, et éventuellement par un site Internet ;

- conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi ; en vertu de l'article 49bis de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mil un concernant les chantiers temporaires et mobiles, le syndic aura pour mission d'exécuter les tâches et obligations pesant sur les copropriétaires en vertu dudit Arrêté Royal, relatives à la partie du dossier d'intervention ultérieur ayant trait aux parties de la résidence relevant de la copropriété forcée. Ledit dossier d'intervention ultérieur est tenu au bureau du syndic où il pourra être consulté gratuitement par tout intéressé ;

- présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, §1, 1°, d), une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;

- soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;

- solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré ; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées ; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;

- tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et transmettre aux copropriétaires, à première demande, et au notaire

~~s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes conformément à l'article 1er alinéa 1er de la loi hypothécaire du seize décembre mil huit cent cinquante et un, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires ;~~

~~- tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée, suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi ;~~

~~- préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets ;~~

~~- introduire toute action en justice urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais ;~~

~~- informer sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires ;~~

~~- veiller à ce que le copropriétaire qui en a fait la demande obtienne dans un délai raisonnable la traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé.~~

~~De manière générale, le syndic a la charge de la gestion journalière de l'immeuble et partant de sa surveillance générale.~~

~~C'est ainsi que :~~

~~- il veille au bon fonctionnement de tout appareillage commun ;~~

~~- il s'occupe des achats nécessaires et veille à ce que la gestion soit faite d'une manière économique ;~~

~~- il souscrit les contrats d'entretien de toute installation qui requerrait un entretien régulier par des spécialistes. ;~~

~~- il engage, dirige et licencie les éventuels salariés de la copropriété (notamment l'éventuel concierge), leur donne les ordres nécessaires et fait exécuter, à son initiative, les réparations urgentes ;~~

~~- il assure le fonctionnement de tous les services généraux (notamment le cas échéant éclairage - chauffage - ascenseur - distribution d'eau - enlèvement des immondices - nettoyage des couloirs et autres parties communes) ;~~

~~- il surveille les travaux d'entretien ou de réparation, et le cas échéant, désigne un délégué technique désigné pour ce faire ;~~

~~- il répartit entre les copropriétaires le montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit ;~~

~~- il engage l'association des copropriétaires pour toutes les questions courantes relevant des parties communes, vis-à-vis des sociétés distributrices d'eau, du gaz et d'électricité, les fournisseurs les plus divers et les administrations ;~~

~~- il assure le respect des prescriptions édictées tant par l'acte de base que par le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur ; l'instruction des contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques.~~

~~Dans les cas où le syndic viendrait à constater des manquements graves de la part des locataires de biens privatifs, aux dispositions du règlement général de copropriété ou relèverait des attitudes de nature à troubler l'occupation paisible du complexe ou à nuire aux occupants, il aura le droit d'en aviser lui-même, par lettre recommandée, le propriétaire, en lui enjoignant de prendre toutes mesures urgentes que la situation comporte en lui notifiant qu'en cas d'inaction de sa part, le syndic aura le droit de se substituer à lui et de prendre toutes mesures qu'il estimera utiles à la tranquillité et à la bonne réputation du complexe, après en avoir référé au conseil de copropriété s'il en est.~~

~~Article 11 : Mandat du syndic :~~

~~Par le seul fait de leur acquisition dans le complexe, les copropriétaires, y engageant leurs ayants droit ou ayants cause à tous titres, délèguent tous pouvoirs au syndic qui les représente pour exécuter leurs décisions, tant pour la gestion journalière que pour l'administration de l'immeuble en général et en justice.~~

~~Dans cette limite, le syndic représente donc, vis-à-vis de quiconque, l'universalité des copropriétaires de l'immeuble et ce, comme mandataire unique ; il engage donc valablement tous les copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble même les absents et ceux qui se sont opposés à une décision de l'assemblée générale régulièrement prise.~~

~~Le syndic représente la copropriété à tout acte authentique (et notamment aux actes portant radiation d'inscriptions hypothécaires) et en justice, tant en demandant qu'en défendant ; toutefois, le syndic ne pourra intenter une action ou y défendre, si la valeur du litige dépasse deux mille cinq cents euros, sans une décision préalable de l'assemblée générale prise à la majorité simple, si la valeur du litige est inférieure à deux mille cinq cents euros, il pourra se contenter de solliciter uniquement l'accord du conseil de copropriété ; le tout sans préjudice à l'action individuelle compétant à chacun des copropriétaires.~~

~~Le syndic est seul responsable de sa gestion ; il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord de l'assemblée générale et seulement pour une durée ou à des fins déterminées.~~

~~Section IV : Conseil de copropriété :~~

~~Article 12 : Nomination :~~

~~Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété peut être constitué. Celui-ci sera exclusivement composé de copropriétaires nommés par l'assemblée générale à la majorité absolue.~~

~~Ce conseil est composé des seuls copropriétaires.~~

~~Conformément à la loi, il existe une incompatibilité entre l'exercice de la fonction de syndic et la qualité de membre du conseil de copropriété.~~

~~Article 13 : Mission :~~

~~Le conseil de copropriété a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions.~~

~~A cet effet, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.~~

~~Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois-quarts des voix, celles-ci ne peuvent porter que sur des actes expressément déterminés par l'assemblée générale et littéralement repris dans le procès-verbal de délibération. Cette mission ou cette délégation expire de plein droit au terme d'un an à compter du jour de la tenue de l'assemblée générale octroyant celles-ci.~~

~~Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.~~

~~Section V : Commissaires aux comptes :~~

~~Article 14 : Nomination :~~

~~L'assemblée des copropriétaires désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.~~

~~Article 15 : Mission :~~

~~La mission du commissaire aux comptes consiste à contrôler la comptabilité de la copropriété. Il fera rapport lors de l'assemblée générale de la vérification des comptes établis par le syndic, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable. Son rapport écrit sera annexé au procès-verbal de l'assemblée générale. Si ce commissaire est un copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'association des copropriétaires.~~

~~**Section VI : Conciergerie :**~~

~~**Article 16 : Concierge :**~~

~~La « **RESIDENCE PASTEUR** » dispose d'une conciergerie. Les charges qui en résultent font partie des charges communes.~~

~~Le syndic de la résidence assure l'engagement, la surveillance et le congédiement du concierge, règle ses attributions et missions.~~ La clôture de la liquidation est constatée par acte notarié transcrit dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale.

Cet acte contient :

1° l'endroit désigné par l'assemblée générale, où les livres et documents de l'association des copropriétaires seront conservés pendant cinq ans au moins ;

2° les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs, revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

Toutes actions contre des copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans, à compter de la transcription prévue au paragraphe précédent.

CHAPITRE ~~II~~III : CHARGES COMMUNES - REPARATIONS :

Principe :

En conformité de la loi, les charges communes sont réparties en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif, sauf si les parties décident de les répartir en proportion de l'utilité de ces accessoires. Les parties peuvent également combiner à leur gré les critères de valeur et d'utilité.

Section I : Charges communes :

Article ~~17~~13 : Principes :

Les charges communes sont en principe divisées en :

1° charges communes générales qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes fixées, en principe, en fonction de la valeur respective de leur lot privatif ;

2° charges communes particulières, qui incombent le cas échéant, à certains copropriétaires en proportion de l'utilité pour chaque lot d'un bien ou service constituant une partie commune donnant lieu à ces charges.

Charges dues au fait d'un copropriétaire - Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire :

Toutefois :

- dans le cas où un copropriétaire ou occupant augmenterait de son fait ou son utilisation les charges communes ou imposerait des mesures de sécurité ou d'assurances particulières, l'assemblée générale aura le droit de déterminer en dernier ressort mais sans préjudice aux recours prévus par la loi et après avoir entendu l'intéressé, sa quote-part d'intervention supplémentaire dans lesdites charges ou certaines d'entre elles~~ ;~~.

Le supplément d'intervention sera établi par l'assemblée générale à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés ou à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés selon qu'il s'agit de modifier la répartition des charges ou de se faire indemniser d'une faute ;

- l'entretien des parties communes à l'usage exclusif d'un (ou de plusieurs) lot(s) privé(s) est à la charge exclusive du (des) propriétaire(s) de ce(s) lot(s).

Article ~~18~~14 : Charges communes générales à la résidence :

Les charges communes générales à la résidence sont divisées en dix mille/dix millièmes (10.000/10.000èmes) se répartissant selon les ~~quotités~~quotes-parts établies à l'acte de base dans les parties communes à l'ensemble de la résidence détaillées au chapitre ~~4~~IV, point B. Tableau des ~~quotités~~quotes-parts, b), compte tenu des exceptions visées au présent règlement.

Sont notamment considérées comme des charges communes à l'ensemble de la résidence et supportées par les copropriétaires proportionnellement à leur part dans la résidence (compte

tenu cependant des dispositions relatives à la répartition des frais de chauffage et d'eau chaude et à la répartition des frais d'ascenseur, dont question ci-après) :

- les frais d'administration et de gérance, y compris les émoluments du syndic~~, s'il en est~~ ;

- les charges de la conciergerie, le chauffage, l'électricité, l'eau (mais non le gaz pour la conciergerie) ;

- tous les frais et toutes les indemnités éventuellement dues par la copropriété ;

- les impôts susceptibles de frapper les parties communes générales ; à moins que les impôts relatifs à l'immeuble soient directement établis par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts sont répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble ;

- les frais de consommation des installations communes (chauffage, escaliers, cages d'escaliers, paliers d'accès et dégagements y compris hall d'accès) ;

- les primes d'assurance intéressant l'ensemble de la résidence ;

- les dépenses relatives à la conservation, l'entretien, l'utilisation, la réparation et la reconstruction des parties communes générales (en ce compris les frais de peinture ou de recrépissage des façades) ;

- les frais de consommation des parties communes générales.

Article ~~19~~15 : Garages :

Les frais d'entretien, de conservation et de réparation du porche d'accès et de la porte ou volet d'entrée sont supportés exclusivement par les propriétaires des garages en proportion des ~~quotités~~quotes-parts afférentes à ces garages.

Article ~~20~~16 : Eau, gaz, électricité, chauffage central :

En principe, les consommations individuelles d'eau, du gaz, d'électricité sont payées par le propriétaire. Des branchements avec compteurs seront établis dans chaque propriété privative pour les consommations de chaque fluide et les paiements des consommations indiquées par

ces compteurs se feront directement par les divers propriétaires aux administrations productrices de fluide.

Lorsque l'établissement de compteurs individuels ne peut être réalisé, la dépense correspondante entre dans les charges communes ou dans les charges du chauffage central.

Lorsqu'une administration productrice de fluide exige l'établissement d'un compteur général de passage pour tout l'immeuble, la dépense totale est déterminée par l'indication de ce compteur général, réglée par les soins du ~~gérant~~syndic et répartie par ce dernier entre les copropriétaires sur la base des compteurs individuels des propriétés privatives.

Article ~~21~~17 : Répartition des frais de chauffage et d'eau chaude :

Les frais de chauffage central et de la distribution d'eau chaude portent uniquement sur les achats de combustible (mazout).

Ils sont répartis comme suit :

A. Vingt-cinq pour cent (25 %) au prorata des ~~quotités~~quotes-parts attribuées dans la copropriété de chaque appartement.

Ces vingt-cinq pour cent (25 %) se justifient comme suit :

• Vingt pour cent (20 %) de déperdition de calories, déperdition tenant compte du rendement des brûleurs, des chaudières et des calories perdues dans la cheminée.

• Cinq pour cent (5 %) affectés au chauffage des parties communes.

B. Septante-cinq pour cent (75 %) affectés au chauffage central des appartements et au chauffage de l'eau.

Le coût total des dépenses relatives au service d'eau chaude et au chauffage central des propriétés privatives sera réparti d'après les consommations relevées aux compteurs individuels.

Le relevé des compteurs individuels de chauffage et d'eau chaude sera fait à la requête du ~~gérant~~syndic, à sa meilleure convenance.

La consommation en fluide électrique alimentant les appareils divers de la chaufferie et de la distribution d'eau chaude (brûleurs, circulateurs, etc.) est enregistrée par un compteur commun de force motrice.

Le coût de cette consommation fait partie des charges communes.

Article ~~22~~18 : Télévision :

Les propriétaires d'appartements pourront établir des postes privés de T.S.F. ou de télévision. Dans le cas où l'installation entraînerait des modifications aux choses communes, les formalités prévues ~~à l'article 39~~au chapitre I du présent règlement seront observées.

En vue de permettre la meilleure réception des programmes de radio et de télévision, il est expressément stipulé que tous les appareils d'usage commun et les appareils ménagers utilisant le courant électrique devront être munis d'un dispositif de déparasitage effectif.

Article ~~23~~19 : Répartition des frais d'ascenseur :

La consommation de fluide électrique pour le fonctionnement de l'ascenseur est enregistrée par un compteur particulier dont le relevé sera fait à la requête du ~~gérant~~syndic et à sa meilleure convenance.

Les dépenses de consommation de même que toutes celles afférentes au fonctionnement de l'ascenseur et notamment l'abonnement d'entretien, les réparations et renouvellement, les primes d'assurance seront supportées exclusivement par les propriétaires des appartements des étages.

Ces dépenses seront réparties entre eux en proportion du nombre de millièmes afférent à l'appartement ou aux appartements qu'ils possèdent.

Article ~~24~~20 : Modification de la répartition des charges communes :

L'assemblée générale statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés peut décider de modifier la répartition des charges communes.

Tout copropriétaire peut également demander au ~~juge~~Tribunal compétent de ~~modifier~~rectifier le mode de répartition des charges si celui-ci lui cause un préjudice propre, ainsi que le calcul

de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

Si la nouvelle répartition a des effets antérieurs à la date de la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée, le syndic doit établir, dans le mois de celle-ci, un nouveau décompte, sans que ce décompte doive remonter à plus de cinq ans.

Ce décompte doit être approuvé, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, par l'assemblée générale convoquée par les soins du syndic dans les deux mois de ladite décision.

Ce décompte reprendra les sommes à rembourser à chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la baisse, et celles à payer par chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la hausse.

Ces paiements doivent s'effectuer sans intérêt dans les deux mois qui suivent l'assemblée générale ayant approuvé ce décompte.

La créance ou la dette dont question ci-avant est réputée prescrite pour la période excédant cinq ans avant la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée prononçant la modification de la répartition des charges communes.

En cas de cession d'un lot, la créance ou la dette dont question ci-avant profitera ou sera supportée par le ~~cédant~~copropriétaire sortant et le ~~cessionnaire~~copropriétaire entrant prorata temporis. La date à prendre en considération est celle du jour où la cession a eu date certaine.

Section II : Réparations :

Les réparations et travaux aux choses communes sont supportés par les copropriétaires, suivant les quotes-parts de chacun dans les parties communes, sauf dans les cas où les statuts en décident autrement.

Article ~~25 : Pouvoirs :~~

~~Les~~21 : Genre de réparations et travaux :

Les travaux sont répartis en deux catégories :

~~- réparations ou travaux urgents ;~~

~~-~~- actes conservatoires et d'administration provisoire ;

- autres réparations ou travaux~~ non urgents~~.

~~1) Les réparations ou travaux urgents :~~

Article 22 : Actes conservatoires et d'administration provisoire :

Le syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère ~~absolument urgent~~conservatoire, sans devoir demander l'autorisation de l'assemblée générale. Les copropriétaires ne peuvent jamais y faire obstacle.

Sont assimilés à des ~~réparations urgentes~~actes conservatoires tous les travaux nécessaires à l'entretien normal et à la conservation du bien, tels que ceux-ci sont fixés dans le «~~-~~ Guide Pratique pour l'Entretien des Bâtiments~~-~~ » (C.S.T.C.), la dernière édition devant être prise en considération~~, comme par exemple tuyauteries crevées, conduites hors d'état, descentes des eaux de toiture, arrêt dans le fonctionnement d'appareillages communs, courts-circuits, etc~~.

~~2) Les~~Article 23 : Autres réparations ou travaux~~ non urgents~~ :

Ces travaux peuvent être demandés par le syndic ou par ~~des copropriétaires possédant ensemble au moins un/quart des quotes-parts dans les parties communes~~un copropriétaire. Ils sont soumis à l'assemblée générale la plus proche.

Ils ne peuvent être décidés qu'à la majorité des ~~trois-quarts~~deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés~~ et sont alors obligatoires pour tous.~~

~~Ils seront exécutés sous~~, à l'exception des travaux imposés par la ~~surveillance~~loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice des actes conservatoires ou d'administration provisoire qui relève de la mission du syndic.

Article ~~26 : Obligation des propriétaires ou occupants~~ 24 : Servitudes relatives aux travaux :

D'une manière générale, chaque propriétaire ou occupant d'un bien privé aura l'obligation de laisser effectuer aux parties communes, notamment celles qui traversent les biens privés ou accessibles par ceux-ci, tous travaux d'entretien, de réparation et de remplacement, sans pouvoir réclamer d'indemnité de ce chef. Sauf cas d'urgence, l'occupant sera prévenu vingt-quatre heures d'avance. Dans la mesure du possible, aucun travail de ce genre ne sera effectué les samedis et dimanches, ni du premier juillet au trente et un août. Tous dégâts occasionnés aux biens privés seront réparés aux frais de la copropriété.

Au sujet de ce qui précède, les précisions suivantes sont édictées :

- Les copropriétaires donnent, et au besoin ceci constitue un mandat contractuel, au syndic, le libre accès à leur propriété occupée ou non, mais seulement pour lui permettre d'examiner l'état des choses communes et de prendre des mesures d'intérêts communs et étant bien entendu qu'il n'a pas le droit de déranger constamment et intempestivement les occupants.

- En cas de nécessité absolue ou d'urgence, le syndic pourra pénétrer dans les appartements, en l'absence de l'occupant, à charge de justifier à celui-ci la raison de cette action et de lui faire rapport de tout par écrit.

- Si les propriétaires ou occupants s'absentent plus de quinze jours, ils devront en aviser le syndic et lui faire connaître l'endroit situé dans l'agglomération liégeoise où ils déposeront un jeu complet des clés de leur bien privatif auquel le syndic serait autorisé à avoir accès en cas de nécessité. Tout contrevenant à cette disposition supportera exclusivement les frais supplémentaires résultant de cette omission.

- Tous les copropriétaires et occupants devront supporter les échafaudages nécessaires pour la réfection de la peinture et recrépissage des façades, la réparation des toitures, terrasses, etc.

- De même, les copropriétaires doivent donner libre accès à leurs ~~locaux~~lots privatifs, sans indemnité, aux architectes ou entrepreneurs et exécutants des réparations et travaux nécessaires aux choses communes ou privatives appartenant à d'autres copropriétaires, même si ces travaux durent plus de quarante jours.

- De même, pendant toute la durée des travaux, les copropriétaires doivent supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, les inconvénients d'une interruption momentanée dans les services communs pendant les travaux aux parties communes ou privatives de l'immeuble.

- Les hommes de métier pourront avoir accès dans les parties où devront s'exécuter lesdits travaux et les matériaux à mettre en œuvre pourront, pendant toute cette période, être transportés dans les parties communes de l'ensemble immobilier.

- S'il s'agit de travaux d'une certaine importance, le syndic pourra exiger le placement d'un monte-charge extérieur avec accès des ouvriers par échelle et tour.

- Les emplacements pour l'entreposage des matériaux, du matériel ou autres seront strictement délimités par le syndic.

- Le propriétaire responsable des travaux est tenu de remettre en état parfait ledit emplacement et ses abords ; en cas de carence, fixée dès à présent à huit jours maximum, le syndic a le droit de faire procéder d'office aux travaux nécessaires aux frais du copropriétaire concerné, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

CHAPITRE ~~III~~IV : REGLEMENT DES CHARGES COMMUNES :

Article ~~27~~25 : Relevés des comptes :

Le syndic administre les fonds de l'association des copropriétaires. Dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve. Tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires. Le tout, sous le contrôle et les directives éventuelles du commissaire aux comptes.

Chaque trimestre ou chaque année, suivant décision de l'assemblée générale, il présente aux propriétaires et/ou occupants de la résidence, le relevé de leur compte, contenant particulièrement le détail de leur participation dans les charges communes.

Le paiement des relevés n'emporte pas approbation des comptes, celle-ci demeurant du ressort de l'assemblée générale intéressée.

Article ~~28~~26 : Fonds de roulement :

Pour faire face aux dépenses périodiques, telles que frais d'éclairage des parties communes, frais de gérance ou d'entretien, il sera constitué un fonds de roulement qui sera alimenté par des provisions dont le montant maximum est fixé par l'assemblée générale.

Les appels de fonds se feront en proportion des ~~quotités~~quotes-parts dans la copropriété générale possédée par les copropriétaires.

Le syndic se charge de réclamer cette provision permanente à chaque propriétaire d'un lot privatif.

Article ~~29~~27 : Fonds de réserve :

~~Moyennant décision de l'assemblée générale, il peut être constitué un fonds de réserve destiné à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par la pose d'une nouvelle chape de toiture, le ravalement des façades, etc.~~

~~Ces fonds seront alimentés par des cotisations payées par chaque propriétaire. Le montant de ces cotisations et leurs hauteurs seront déterminés par l'assemblée générale des copropriétaires qui donnera également les directives pour leurs placements.~~

~~Les fonds de réserve appartiennent à la copropriété. Les intérêts produits s'y incorporeront, sauf décision de l'assemblée générale.~~

L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent ; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

Article ~~30~~28 : Indivision - Usufruit / nue-propriété :

En cas d'indivision de la propriété ~~d'un bien~~d'une partie privative, de démembrement ~~en nue-~~de propriété ~~et usufruit,~~ou de constitution d'un droit ~~d'usage ou d'habitation~~réel, tous les indivisaires ou titulaires de droits réels sont solidairement et indivisiblement tenus à l'égard

de la copropriété, sans bénéfice de discussion de toutes sommes dues, afférentes audit bienà ladite partie privative.

Article 3129 : Recouvrement - Mesures de contrainte :

Le syndic est tenu d'assurer le fonctionnement normal du fonds de la caisse communeroulement, son alimentation régulière par les versements des propriétaires ou occupants et les paiements à charge de la copropriété.

En conséquence, il a l'obligation de prendre toutes mesures efficaces, amiables ou judiciaires, contre les récalcitrants ou défaillants.

Par la seule signature de leur acte notarié d'achat, les acquéreurs confirment la mission du syndic et lui confèrent irrévocablement tous pouvoirs, pendant la durée de ces fonctions, pour poursuivre en justice, si besoin est, l'exécution de toutes les obligations de paiement des défaillants.

Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant.

À cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers.

Le syndic, dans le cadre des mesures extra-judiciaires qu'il pourra prendre, est notamment autorisé :

a) à limiter les fournitures d'eau, d'électricité, au lot du défaillant, dans le respect des dispositions légales ;

b) à toucher lui-même, à due concurrence, les loyers revenant au copropriétaire défaillant, délégation de loyers contractuelle et irrévocable étant donné, dès maintenant au syndic, par chacun des copropriétaires pour le cas où il serait défaillant envers la copropriété.a) à obtenir du juge, si l'appartement du défaillant est soit aliéné à titre onéreux soit donné en location, une autorisation, au nom de l'association des copropriétaires, de procéder à une saisie-arrêt entre les mains du notaire instrumentant dont question à l'article 3.94 du Code civil, afin de toucher directement du tiers acquéreur ou du locataire le prix de l'aliénation ou le montant du

loyer, à concurrence des sommes dues à l'association des copropriétaires. Le locataire est valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes quittancées par le syndic ;

~~c~~b) à réclamer aux copropriétaires en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble, la quote-part du défaillant dans les charges communes, à titre de provision.

Article ~~32~~30 : Paiement des relevés :

A l'exclusion de la période de juillet et août, un compte doit se solder dans la huitaine de sa réception. A défaut de régler son dû dans le délai imparti, le compte sera majoré d'un demi pour cent par quinzaine de retard, au profit du fonds commun, sans préjudice à l'exigibilité du principal chaque quinzaine commencée étant comptée et due en entier.

~~En outre, après une lettre recommandée restée infructueuse durant quinze jours, le syndic pourra limiter la distribution d'eau et d'électricité du défaillant, dans le respect des dispositions légales.~~

~~Toutes autres mesures coercitives seront éventuellement prises par le conseil de copropriété ou, à défaut, par l'assemblée générale.~~

~~La présente clause ne pourra jamais être réputée comminatoire, ni être entravée dans son exécution, l'intérêt commun exigeant des paiements réguliers.~~

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses parts, la somme manquante, ce après trente jours de carence. Si le bien privatif est loué, le propriétaire sera réputé responsable de la carence de son locataire. ~~Le syndic sera en droit d'en toucher le loyer et d'en délivrer quittance, en prélevant le montant de son compte impayé et en bloquant le solde s'il y en a.~~

Article ~~33~~31 : Rapports avec les locataires :

Le syndic n'a de rapports juridiques qu'avec les copropriétaires.

Néanmoins, les copropriétaires peuvent autoriser le syndic à réclamer directement à leur locataire la quote-part de tout ou partie des dépenses communes que les baux mettent à charge de ces derniers.

A cette fin, les comptes établis par le syndic peuvent être scindés en deux parties, savoir :

a) les dépenses relatives aux grosses réparations et les dépenses d'immobilisation ;

b) les dépenses de consommation, les dépenses d'entretien comparables aux dépenses locatives ainsi que les frais de gérance.

La présente disposition ne fait naître aucun droit dans le chef des locataires.

Elle ne décharge en rien les copropriétaires de leur obligation de contribuer aux dépenses communes.

Article ~~34~~32 : Bonification d'intérêts :

Dans tous les cas où le syndic aura dû faire des avances ou payer des frais quelconques pour un copropriétaire en défaut de remplir ses obligations, il aura droit de réclamer à celui-ci des intérêts au taux légal augmenté de deux pour cent, en sus du remboursement du principal.

Article ~~35~~33 : Recettes communes :

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées pour compte de la copropriété, elles reviendront aux copropriétaires intéressés en proportion de leurs droits dans la copropriété.

Le syndic a mandat pour encaisser les recettes communes ; il peut en donner bonne et valable quittance.

Article ~~36~~34 : Comptes annuels ~~du syndic~~de l'association des copropriétaires :

Les comptes de l'association des copropriétaires doivent être établis de manière claire, précise et détaillée. Le syndic peut tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de la trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, ainsi que les créances et les dettes des copropriétaires. L'assemblée générale, statuant à la majorité des ~~trois-quarts~~deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, peut imposer la tenue d'une comptabilité à partie double.

Le syndic présente annuellement les comptes de l'association des copropriétaires à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il échet.

Ces comptes annuels ~~du syndic à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale,~~ sont clôturés en fin d'année comptable, dont la date est fixée par une décision prise en assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic détermine la quote-part de chaque copropriétaire dans ces comptes annuels en faisant état des provisions versées par chacun d'eux.

Le commissaire aux comptes ou le collège de commissaires aux comptes, éventuellement désigné par l'assemblée générale, a mandat de vérifier les comptes de l'association des copropriétaires avec les pièces justificatives, il en fera rapport à l'assemblée générale de sa mission, en faisant ses propositions.

Les copropriétaires signaleront immédiatement au syndic et au conseil de copropriété les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

L'assemblée générale des copropriétaires désigne annuellement un commissaire aux comptes, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Celui-ci aura pour mission de faire rapport lors de l'assemblée générale de la vérification des comptes établis par le syndic, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable. Son rapport écrit sera annexé au procès-verbal de l'assemblée générale. Si ce commissaire est un copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'association des copropriétaires.

~~CHAPITRE IV : MUTATION DE BIENS PRIVES :~~

Article ~~37~~35 : Liste des copropriétaires :

Le syndic tient à jour la liste et les coordonnées de tous les propriétaires.

~~Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse et des changements intervenus dans le statut de droit réel de la partie privative.~~

~~Toute mutation dans la propriété d'un bien privé doit lui être signalée, par les soins des parties, dans les deux mois de sa date. Jusqu'à ce moment, l'ancien propriétaire ou les ayants droit du propriétaire décédé, tenus solidairement ou indivisiblement, sont obligés aux charges communes afférentes au bien muté.~~

~~Tout membre de l'assemblée générale des copropriétaires est tenu d'informer, sans délai, le syndic des droits personnels qu'il aurait concédés à des tiers sur son lot privatif.~~

Article ~~38~~36 : Cession d'un lot :

a) Obligations antérieures à la cession de la propriété d'un lot :

~~Avant la signature de la convention,~~Dans la perspective d'un acte juridique entre vifs translatif ou ~~de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat~~déclaratif de propriété d'un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant ~~qu'intermédiaire~~qu'intermédiaire professionnel ou le ~~cédant~~copropriétaire sortant, selon le cas, transmet au ~~cessionnaire~~copropriétaire entrant, avant la signature du contrat ou, le cas échéant, de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, les informations et documents communiqués par le syndic dans les quinze jours de leur demande, à savoir :

1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve ~~dont question ci-après~~visés à l'article 3.86, § 3, alinéas 2 et 3 du Code civil ;

2° le montant des arriérés éventuels dus par le ~~cédant~~ copropriétaire sortant, en ce compris les frais de récupération judiciaires ou extrajudiciaires, ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu du présent paragraphe et du paragraphe b) du présent article ;

3° la situation des appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée avant la date certaine du transfert de propriété~~-~~ ;

4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété ~~;~~et des montants en jeu ;

5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges de deux dernières années~~-~~ ;

6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

Le notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le ~~cédant~~copropriétaire sortant avise les parties de la carence du syndic si celui-ci omet de répondre totalement ou partiellement dans les quinze jours de la demande.

b) Obligations du notaire :

En cas ~~de cession~~d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété ou de transfert pour cause de ~~mort de la propriété d'un lot~~décès, le notaire instrumentant est tenu de requérir le syndic, par ~~lettre recommandée~~envoi recommandé, de lui transmettre les informations et documents suivants outre, le cas échéant, l'actualisation des informations visées au paragraphe a) du présent article :

1°° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date~~-~~ ;

2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date~~-~~ ;

3°° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date~~-~~ ;

4°° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés ~~antérieurement à~~avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Si le copropriétaire entrant n'est pas encore en possession des documents repris au point a) du présent article et que ~~la convention~~le contrat sous ~~seing privé~~signature privée ne mentionne pas leur réception par celui-ci, le notaire requiert le syndic, par lettre recommandée, de lui fournir ceux-ci dans les trente jours qui suivent sa demande.

Le notaire transmet ensuite ces documents au ~~cessionnaire~~copropriétaire entrant.

A défaut de réponse du syndic dans les trente jours de la demande visée au point b) du présent article, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

c) Obligation à la dette :

~~Sans préjudice de conventions contraires~~Sauf clause contraire entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées au point b) du présent article sous les ~~numéros~~numéro 1°, 2°, 3° et 4° ainsi que les charges ordinaires à partir du jour où il ~~a joui effectivement~~peut jouir des parties communes.

Toutefois, ~~en cas de cession du droit de propriété,~~ le ~~cessionnaire~~copropriétaire entrant est tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, si celle-ci a eu lieu entre la conclusion ~~de la convention~~du contrat et la passation de l'acte authentique et s'il disposait d'une procuration pour y assister.

En cas de transmission de la propriété ~~ou de démembrement du droit de propriété~~ d'un lot privatif :

1~~°~~° le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il ~~n'a pas joui effectivement~~ne pouvait plus jouir des parties communes~~-~~ ; le décompte est établi par le syndic ; la quote-part du lot dans le fonds de roulement est remboursée au copropriétaire sortant et appelée auprès du copropriétaire entrant ;

2~~°~~° sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association~~.~~ ;

~~On entend par « fonds de roulement », la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais d'éclairage des parties communes, frais de gérance ou d'entretien.~~

~~On entend par « fonds de réserve », la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques telles que celles occasionnées par la pose d'une nouvelle chape de toiture, le ravalement des façades, etc.~~

3° les créances nées après la date de la transmission à la suite d'une procédure entamée avant cette date appartiennent à l'association des copropriétaires. L'assemblée générale des copropriétaires décide souverainement de son affectation ;

4° le notaire instrumentant informe le syndic, dans les trente jours, de la date de la passation de l'acte authentique, de l'identification du lot ~~privatif~~ concerné, de l'identité et de l'adresse

actuelle et~~, le cas échéant,~~ éventuellement future, des personnes concernées et le cas échéant, de l'identité du mandataire désigné conformément à l'article 3.87, § 1er, alinéa 2 du Code civil.

d) Décomptes :

Pour les charges périodiques clôturées annuellement, le décompte est établi forfaitairement tant à l'égard de l'association des copropriétaires qu'entre les parties sur base de l'exercice précédent.

Tous les frais résultant directement ou indirectement de la rédaction des décomptes et de la transmission des informations visées aux points a) et b) du présent article par le syndic lors de la cession d'un lot privatif sont supportés par le copropriétaire ~~cédant~~sortant.

e) Arriérés de charges :

Lors de la ~~signature~~passation d'un acte authentique de cession d'un lot, le notaire instrumentant doit retenir, sur ~~le prix de la cession~~les sommes dues, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires en ce compris les frais de récupération judiciaire et extrajudiciaire des charges, dus par le ~~cédant~~copropriétaire sortant ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu de l'article 3.94, §§ 1er à 3 du Code civil. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires, ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.

Si le ~~cédant~~copropriétaire sortant conteste ces arriérés ou frais, le notaire instrumentant en avisera le syndic par ~~pli~~envoi recommandé envoyé dans les trois jours ouvrables qui suivent la ~~réception~~passation de l'acte authentique.

A défaut d'une saisie-arrêt conservatoire ou d'une saisie-arrêt exécution ~~mobilière~~ notifiée dans les ~~douze~~vingt jours ouvrables qui suivent la ~~réception~~date de ~~cet acte~~l'envoi recommandé visé à l'alinéa précédent, le notaire pourra valablement payer le montant des arriérés au ~~cédant~~copropriétaire sortant.

CHAPITRE V~~: DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES QUANT AUX PARTIES COMMUNES ET DES PARTIES PRIVATIVES :~~

~~Section I : Parties communes :~~

~~Article 39 : Principe :~~

~~Les propriétaires auront le droit de jouir des choses communes générales et spéciales, attachées à leurs biens privés dans le respect de la notion du « bon père de famille » et sous les précisions et réserves découlant de la loi, du présent acte de base, du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur.~~

~~Ce droit comporte pour chacun des copropriétaires l'obligation de respecter la destination actuelle des parties communes et d'en supporter, au prorata des quotités qui lui sont attribuées dans les parties communes, tous les frais d'entretien, de réparation, de renouvellement ainsi que les risques, charges et périls.~~

~~Le partage des choses communes ne pourra être demandé aussi longtemps que subsistera l'édifice.~~

~~Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les biens privés dont elles sont l'accessoire et pour les quotités afférentes à chacun d'eux.~~

~~L'hypothèque et tout droit réel établis sur un bien privé grèvent de plein droit les fractions de choses communes qui en dépendent.~~

~~Article 40 : Modifications aux parties communes :~~

~~Sous réserve des stipulations de l'acte de base, aucune modification ne peut être apportée aux choses communes même à l'intérieur des biens privés, sans une décision de l'assemblée des copropriétaires, statuant à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.~~

~~Si une modification est décidée ou autorisée, les travaux seront exécutés sous la surveillance de l'architecte désigné par l'assemblée des copropriétaires, statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic.~~

~~S'il s'agit de percer des gros murs ou des murs de refend ou de modifier l'ossature en béton armé, les travaux ne peuvent être exécutés que sous la surveillance d'un architecte, d'un ingénieur, ou à leur défaut, de tout autre technicien désigné par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.~~

~~Dans l'un comme dans l'autre cas, les honoraires dus à l'architecte, ingénieur ou technicien sont à la charge du ou des copropriétaires faisant exécuter les travaux.~~

~~En outre, l'autorisation donnée par l'assemblée générale ne dégage pas le ou les copropriétaires à charge de qui les travaux sont exécutés, des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux pourraient entraîner tant aux éléments privatifs qu'aux parties communes.~~

~~Article 41 : Usage des parties communes :~~

~~Les propriétaires des lots privés prédécrits peuvent user et jouir des choses communes générales à l'exclusion de tous autres, à charge d'en respecter la destination actuelle, de se comporter en « bon père de famille », d'en assurer l'entretien, de supporter les frais généralement quelconques afférents à ces usages et jouissance et de respecter le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur y relatifs.~~

~~Lorsqu'une partie commune est affectée indivisément à l'usage exclusif de plusieurs lots privés, la répartition entre eux de cet usage sera déterminée de commun accord entre eux ou, à défaut, par le règlement d'ordre intérieur.~~

~~Article 42 : Parties communes à usage privatif :~~

~~Lorsqu'une partie commune est à usage exclusif d'un lot privatif, les frais d'entretien incombent exclusivement au propriétaire du lot privatif.~~

~~Section II : Parties privatives :~~

~~Article 43 : Principe :~~

~~En principe, les propriétaires disposent et jouissent de leurs biens avec tous les droits, attributs et obligations attachées à la propriété, mais dans les limites tracées ci-après.~~

~~Ils ne peuvent, en tout cas, rien faire qui puisse nuire aux droits des autres copropriétaires ou compromettre la solidité et la stabilité de l'immeuble. Sous cette réserve, ils peuvent modifier comme bon leur semble, la distribution intérieure de leurs propriétés privées ou pratiquer des ouvertures dans les cloisons intérieures non portantes de celles-ci, en respectant strictement les choses ou parties communes qui y seraient logées et en supportant l'entière responsabilité des conséquences qui en résulteraient pour lesdites parties communes et les autres propriétés privées.~~

~~Article 44 : Destination des biens privés :~~

~~A l'exception des appartements du rez-de-chaussée affectés normalement à l'exercice de profession libérale et du huitième étage qui pourra être affecté à l'exercice d'une médecine de laboratoire, les appartements des étages sont destinés à servir de résidence privée, ce terme étant employé par opposition à « usage de bureaux » ou « locaux commerciaux ».~~

~~Il ne pourra jamais être toléré :~~

~~1) aucun établissement insalubre, dangereux, incommode ou immoral ;~~

~~2) aucun établissement industriel de quelque nature que ce soit ;~~

~~3) aucun dépôt de marchandises ;~~

~~4) aucun établissement qui, par le bruit, l'odeur ou les émanations, pourrait nuire aux voisins et aux copropriétaires ;~~

~~5) aucun moteur à l'intérieur des appartements d'habitation, autres que ceux destinés à l'usage ménager, lesquels devront être munis obligatoirement d'un dispositif antiparasites ;~~

~~6) aucune pension de famille, aucune location professionnelle de meublés ;~~

~~7) aucune réunion publique ou syndicale ;~~

~~8) aucun débit de boissons ;~~

~~9) aucun bureau de perception ou d'imposition, aucun consulat ;~~

~~10) aucun institut de culture physique, de gymnastique ;~~

~~11) aucun professorat de chant, d'instruments de musique ou de danse ;~~

~~12) aucun salon de coiffure, institut de beauté, de massage ou similaire, sauf au rez-de-chaussée.~~

~~Ces exemples sont donnés à titre indicatif mais non limitatif.~~

~~Le gérant de l'immeuble aura pour mission de veiller à ce que les présentes dispositions soient toujours parfaitement respectées.~~

~~Article 45 : Eléments privatifs intéressant la copropriété :~~

~~Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions prévues au titre I, chapitre 5, paragraphe B de l'acte de base. Il en sera ainsi, notamment des portes d'entrée des différents lots, des fenêtres et de toutes les parties visibles de l'extérieur, et cela même en ce qui concerne la peinture.~~

~~Article 46 : Réparations urgentes :~~

~~Si des propriétaires négligent d'effectuer les travaux nécessaires à leur propriété privative et exposent par leur inaction les autres propriétés à un dommage, le syndic aura tous pouvoirs pour faire procéder d'office aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations dans les locaux privés après, sauf cas d'urgence, un préavis lui adressé par lettre recommandée et resté sans effet pendant dix jours.~~

~~Article 47 : Système anti-vol :~~

~~Les propriétaires pourront établir des volets ou persiennes par exemple pour se garantir contre le vol ou l'effraction ; ils devront être de modèles agréés par l'assemblée générale.~~

~~Les propriétaires pourront établir des installations de surveillance électronique contre le vol ou l'incendie et en user suivant les règlements de police, et de manière telle à ne pas troubler la jouissance des occupants de l'immeuble.~~

~~Ces installations seront établies aux frais, risques et périls des propriétaires respectifs.~~

~~Les fils et accès ne pourront toutefois pas emprunter la façade de l'immeuble.~~

~~CHAPITRE VI~~ : RESPONSABILITE - ASSURANCE - DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE - VETUSTE :

Article ~~48~~37 : De la responsabilité en général :

Les responsabilités pouvant naître du chef des parties tant communes que privatives de l'immeuble, à l'exclusion cependant de tous dommages résultant du fait de l'occupant, seront supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre des ~~quotités~~quotes-parts que chacun d'eux possède dans la copropriété, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires, par des voisins ou par des tiers quelconques.

Ces risques sont couverts par les soins du syndic, agissant pour compte de tous les copropriétaires, dans la mesure et pour le montant déterminé par l'assemblée générale, tant pour les parties privatives que pour les parties communes, sans préjudice au montant supplémentaire dont tout copropriétaire peut réclamer l'assurance sur sa partie privative.

Le syndic devra faire à cet effet, toutes diligences nécessaires ; il acquittera les primes comme charges communes remboursables par les copropriétaires, dans la proportion des coefficients de copropriété (sauf pour ce qui est des primes afférentes au montant supplémentaire sur parties privatives, ces dernières étant dues au comptant par le propriétaire bénéficiaire de l'assurance complémentaire).

Article ~~49~~38 : Des risques et de leur couverture :

Les risques à couvrir sont, à tout le moins :

1° Assurance contre l'incendie et les périls connexes :

Cette assurance doit couvrir au moins les périls suivants : l'incendie, la foudre, les explosions, les conflits du travail et les attentats, les dégâts dus à l'électricité, la tempête, la grêle, la pression de la neige, les dégâts des eaux, le bris des vitrages, le recours des tiers, le chômage immobilier, les frais de déblais et de démolition, les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation, les frais de remise en état des jardins et abords et les frais d'expertise.

2° Assurance responsabilité civile immeuble.

3° Assurance du personnel salarié :

Si l'association des copropriétaires emploie du personnel salarié, une assurance accidents du travail et sur le chemin du travail, de même qu'une assurance de responsabilité civile envers les tiers, doivent être souscrites.

4° Assurance responsabilité civile du syndic :

Cette assurance est souscrite en faveur du syndic, s'il est un copropriétaire non professionnel exerçant son mandat à titre gratuit.

5° Assurance responsabilité civile du commissaire aux comptes :

Cette assurance est souscrite en faveur du commissaire aux comptes, s'il est un copropriétaire non professionnel.

6° Assurance responsabilité civile des membres du conseil de copropriété :

Cette assurance est souscrite en faveur de ses membres.

L'assemblée générale pourra décider de la couverture d'autres risques. Dans la mesure où l'indexation est possible et si l'assemblée le décide, les polices à souscrire contiendront la stipulation d'indexation.

Chaque propriétaire ou occupant peut, en outre, contracter à ses frais toutes assurances complémentaires qu'il désire, pour autant qu'elles ne soient pas en contradiction avec les assurances de la communauté. Dans ce cas, il aura seul droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait lui être alloué et en disposera à son gré.

Article ~~50~~39 : Assurance du mobilier - Locataires :

Chaque occupant fera assurer son mobilier.

De leur côté, les locataires devront faire assurer leur mobilier contre les risques d'incendie, le recours des voisins et les risques locatifs et prendre une assurance vol tenant compte des détériorations mobilières et immobilières occasionnées aux biens loués ainsi que les dégâts de vandalisme commis lors d'un vol, à une compagnie et pour une somme à agréer par le

bailleur- ; ils devront justifier de ces assurances et du paiement régulier des primes à première demande du syndic.

Article 5140 : Perception des indemnités :

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic en présence de deux copropriétaires, à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs, dans les conditions déterminées par l'assemblée générale mais en tout cas en compte rubriqué.

A cet effet, il appartiendra au syndic et/ou copropriétaires délégués à la garde des fonds, d'exiger des divers copropriétaires, avant le paiement ou l'utilisation aux fins de reconstruction des indemnités leur revenant respectivement, la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat de transcription et d'inscription hypothécaire, à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires.

Article 5241 : De l'utilisation des indemnités :

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

A) Si le sinistre est partiel à concurrence de moins de septante-cinq pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment, le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés ou à la reconstruction partielle, lorsque cette remise en état ou cette reconstruction partielle est décidée à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le syndic à charge de tous les copropriétaires proportionnellement à leurs droits dans la copropriété qui s'obligent à l'acquitter dans les trois mois de la réclamation leur présentée par le syndic, les intérêts au taux légal augmenté de un pour cent courant de plein droit et sans mise en demeure, à défaut de versement dans ce délai, sur ce qui sera dû.

Toute somme à encaisser sera versée par le syndic au compte spécial rubriqué dont question ci-avant.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent sera acquis aux copropriétaires en proportion de leurs parts dans les parties communes.

B) Si le sinistre est total ou partiel à concurrence de plus de septante-cinq pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment, ~~l'indemnité devra être employée~~les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont affectées par priorités à la reconstruction~~, à moins qu'une assemblée~~ lorsque celle-ci est décidée. L'assemblée générale, statuant à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires ~~n'en décide autrement dans les conditions de présence et de majorité prévues au chapitre 6~~(sous réserve de ~~l'acte~~ce qui sera dit ci-après), pourra décider la reconstruction totale de ~~base~~l'immeuble ou sa démolition.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux stipulé ci-avant courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de versement, dans ce délai, sur ce qui sera dû.

Toute somme à encaisser sera versée par le syndic au compte spécial rubriqué visé ci-dessus.

L'ordre de commencer les travaux ne pourra être donné par le syndic que pour autant que l'assemblée générale des copropriétaires en ait décidé ~~ainsi aux conditions de présence et de majorité prévues au chapitre 6 de l'acte de base~~à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Toutefois, au cas où l'assemblée déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction seront tenus, si les autres copropriétaires leur en font la demande dans le mois de la décision de l'assemblée, de céder à ceux-ci, ou si tous ne désirent pas l'acquérir, à ceux des propriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera fixé par deux experts nommés sur simple ordonnance, par le Président du tribunal civil de Liège à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les deux experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager ; en cas de désaccord sur le choix d'un tiers-expert, il sera nommé de la même façon. La décision du collège des experts sera définitive et sans appel.

L'assemblée générale pourra toutefois décider à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés de la démolition et de la reconstruction totales de l'immeuble pour des raisons de salubrité ou de sécurité ou de coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Dans ce cas, un copropriétaire peut abandonner, contre compensation, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. A défaut d'accord, la compensation est déterminée par le juge en fonction de la valeur vénale actuelle du lot concerné, abstraction faite de la décision de l'assemblée générale.

La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'association des copropriétaires. Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagées ou licitées. L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs parts dans le bien commun.

Article ~~53~~42 : Destruction de l'immeuble - Vétusté - Fin de l'indivision :

Dans le cas d'une destruction totale ou partielle de l'ensemble immobilier, pour toute cause étrangère à un sinistre couvert par une assurance, ou encore dans l'hypothèse où l'immeuble aurait perdu, par vétusté notamment, une partie importante de sa valeur d'utilisation et qu'en raison des conceptions de l'époque en matière d'architecture et de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires soit ou la démolition et la reconstruction de l'immeuble, ou sa vente, il appartiendra à l'assemblée générale des copropriétaires de décider de cette reconstruction ou de la liquidation de l'indivision par la vente pure et simple de l'ensemble immobilier en bloc.

~~La décision de démolir et de reconstruire l'immeuble ou encore celle de mettre un terme à l'indivision par la vente sur licitation de l'ensemble du bien, ne pourra être prise que par une assemblée statuant dans les conditions de présence et de majorité prévues au chapitre 6 de l'acte de base.~~

Dans l'un comme dans l'autre cas, ou encore dans l'hypothèse d'une destruction totale ou partielle de l'immeuble, pour toute cause étrangère à un sinistre couvert par une assurance, les dispositions de procédure prescrites ci-avant dans le cas du « sinistre total », seront également

applicables, tant sur le chapitre de la cession des parts des copropriétaires qui auraient voté contre la reconstruction, que sur celui de la ventilation du prix, en cas de vente.

CHAPITRE ~~VII : RECOURS~~ VI : ACTIONS EN JUSTICE :

Article ~~54 : Règlement des différends - Intervention de l'assemblée générale :~~

~~En cas de conflit entre plusieurs propriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux et le syndic, au sujet de l'interprétation ou de l'application de l'acte de base ou du règlement de copropriété ou du règlement d'ordre intérieur, la question sera soumise à l'assemblée générale.~~

~~Au cas où le différend ne serait pas aplani par l'assemblée générale, il sera porté, à la requête de la partie la plus diligente, devant le juge compétent.~~

~~Article 55 : Recours~~ 43 : Actions en justice ~~-~~ :

a) Par l'association des copropriétaires :

L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.

Nonobstant l'article ~~577-5, §~~ 3.86, § 3 du Code civil, l'association des copropriétaires a le droit d'agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci~~.~~, ainsi qu'en vue de la modification des quotes-parts dans les parties communes ou de la modification de la répartition des charges. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ~~ce droit~~ces droits.

Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais.

Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou

contre l'association des copropriétaires.

Dans le cas visé à l'article 3.88, § 1er, 2°, h) du Code civil, et sauf si la décision est prise à l'unanimité de tous ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale, l'association des copropriétaires doit saisir le juge de paix, dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu. L'action est dirigée contre tous les copropriétaires qui, disposant du droit de vote à l'assemblée générale, n'ont pas approuvé la décision. L'exécution de la décision de l'assemblée générale est suspendue jusqu'à la décision judiciaire passée en force de chose jugée, constatant la légalité de la décision de l'assemblée générale.

Si l'équilibre financier de la copropriété est gravement compromis ou si l'association des copropriétaires est dans l'impossibilité d'assurer la conservation de l'immeuble ou sa conformité aux obligations légales, le syndic ou un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent saisir le juge pour faire désigner un ou plusieurs administrateurs provisoires aux frais de l'association des copropriétaires qui, pour les missions octroyées par le juge, se substituent aux organes de l'association des copropriétaires.

b) Par un copropriétaire :

Tout copropriétaire peut exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale, si elle lui cause un préjudice personnel.

Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.

Si la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes. Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

Dès qu'il a intenté l'une des actions visées aux paragraphes 4 et 5 de l'article 3.92 du Code civil, et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :

1° la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble ;

2° le mode de répartition des charges si celui-ci cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

Lorsqu'une minorité des copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi~~ ou par les statuts~~, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci se substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.

~~Par dérogation~~Sauf dans le cas visé à l'alinéa 5 de l'article ~~577-2 § 7~~3.92 du Code civil~~ :~~

~~-~~, le copropriétaire~~ dont la demande, à l'issue d'une~~, demandeur ou défendeur dans une procédure ~~judiciaire,~~ l'opposant à l'association des copropriétaires, ~~est déclarée~~participe aux provisions pour les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires, à la charge de l'association des copropriétaires, sans préjudice des décomptes ultérieurs.

Le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement non fondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre tous les autres copropriétaires.

Le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée totalement fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.~~ Si la prétention est déclarée partiellement fondée, le~~

~~copropriétaire est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, mis à charge de l'association des copropriétaires en application de l'article 1017 alinéa 4 du Code judiciaire ;~~

~~- le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement infondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Si la demande est déclarée fondée en tout ou en partie, le copropriétaire~~Si la demande est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire demandeur ou défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'association des copropriétaires.

Ces dérogations ne seront cependant applicables que lorsque les décisions judiciaires seront coulées en force de chose jugée.

Dans le cas de l'action visée au paragraphe 1er, alinéa 6 de l'article 3.92 du Code civil, tous les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires de cette action sont toujours à charge de l'association des copropriétaires sans participation des copropriétaires contre lesquels l'action est dirigée. Par dérogation à l'article 1017, alinéa 1er, du Code judiciaire, la condamnation aux dépens est toujours prononcée à charge de l'association des copropriétaires.

c) Par un occupant :

Toute personne occupant l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale peut demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale, adoptée après la naissance de son droit, si elle lui cause un préjudice propre.

Cette action doit être intentée dans les ~~trois~~deux mois de la communication ~~de la décision telle que cette communication doit~~qui lui ~~être~~est faite ~~en vertu de~~ conformément à l'article ~~577-10, § 4~~3.93, § 5, 2° du Code civil~~.~~

~~Le juge peut, avant de dire droit,~~ et ~~sur demande du requérant, ordonner la suspension de la disposition ou de la décision attaquée.~~au plus tard dans les quatre mois de la date de l'assemblée générale.

CHAPITRE ~~VIII~~VII : DISPOSITIONS GENERALES :

Article ~~56~~44 : Élection de domicile :

Dans chaque contrat, les parties devront faire élection de domicile à Liège ; cette élection de domicile sera attributive de juridiction.

A défaut de faire cette élection, celle-ci sera de plein droit réputée élue dans la résidence.

Article ~~57~~45 : Renvoi au Code civil :

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles ~~577-2~~3.78 à ~~577-14~~3.100 du Code civil. Les stipulations qu'ils contiennent ~~sont~~seront réputées non écrites dans la mesure où elles contreviennent auxdits articles.

~~**Dispositions finales :**~~

~~**1. Loi :**~~

~~Toutes les stipulations de l'acte de base initial, non modifiées par le présent acte restent d'application.~~

~~Toute clause contraire à la loi est censée non écrite.~~

~~La nullité d'une clause n'entraîne pas la nullité des autres.~~

~~**2. Transcription hypothécaire :**~~

~~Le présent acte sera transcrit au bureau des hypothèques et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien objet des présentes.~~

~~**3. Election de domicile :**~~

~~Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par l'association des copropriétaires dans la « **Résidence PASTEUR** », et par le syndic en son siège social.~~

~~**4. Opposition d'intérêts - Engagements disproportionnés :**~~

~~Le notaire instrumentant a informé le représentant de la comparante des obligations de conseil impartial imposées au notaire par les Lois organiques du notariat. Ces dispositions exigent du notaire, lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou non proportionnés, d'attirer~~

~~l'attention des parties sur le droit au libre choix d'un conseil, tant en ce qui concerne le choix du notaire que d'autre conseillé juridique. Le notaire est tenu d'informer les parties de leurs droits et obligations en toute impartialité. Le représentant de la comparante, après avoir été informé par le notaire des droits, obligations et charges découlant du présent acte, déclare considérer les engagements pris et ici confirmés comme proportionnels et en accepter l'équilibre.~~

~~Il affirme que le notaire instrumentant a éclairé de manière adéquate au sujet des droits, obligations et charges découlant du présent acte et qu'il a donné un conseil de manière impartiale. Il déclare trouver équilibré le présent acte ainsi que tous les droits et obligations qui s'y rapportent et déclare ès qualité, les accepter expressément.~~

~~Droit d'écriture :~~

~~Le notaire déclare que le droit d'écriture applicable au présent acte s'élève à cinquante euros (50,- €).~~

~~DONT ACTE.~~

~~Fait et passé à Liège, en l'étude.~~

~~Date que dessus.~~

~~Après lecture intégrale des mentions légales et partielle pour le reste et après que tous commentaires aient été donnés par le notaire, ce que la comparante reconnaît, cette dernière, par l'organe de madame HENRY, qualitate qua, a signé le présent acte et ses annexes, avec nous, notaire.~~

~~Mention d'enregistrement :~~

~~eRegistration - Formalité d'enregistrement :~~

~~Mention d'enregistrement :~~

~~Acte du notaire Philippe LABE à Liège le 08-06-2016, répertoire 2016/60968.~~

~~Rôle(s): 46. Renvoi(s) : 0.~~

~~Enregistré au bureau d'enregistrement Liège1-AA le quatorze juin deux mille seize (14-06-2016).~~

~~Référence 5. Volume 000. Folio 000. Case 7032.~~

~~Droits perçus : cinquante euros (€ 50,00).~~

~~Le receveur.~~

~~eRegistration - Formalité d'enregistrement :~~

~~Mention d'enregistrement :~~

~~Annex.-2016/60968-Liège1-AA.~~

~~Annexe à l'acte du notaire Philippe LABE à Liège le 08-06-2016, répertoire 2016/60968.~~

~~Rôle(s) : 13, renvoi(s) : 0.~~

~~Enregistré au bureau d'enregistrement Liège1-AA le quatorze juin deux mille seize (14-06-2016).~~

~~Référence 6, volume 000, folio 100, case 2054.~~

~~Droits perçus : cent euros (€ 100,00).~~

~~Le receveur~~

~~Mention d'hypothèque :~~

~~eRegistration - Formalité d'hypothèque :~~

~~Acte du notaire Philippe LABE à Liège le 08-06-2016, répertoire 2016/60968.~~

~~Transcrit au bureau des hypothèques de : 1er bureau de Liège.~~

~~Le quatorze juin deux mille seize (14-06-2016).~~

~~Réf. : 35-T-14/06/2016-04412.~~

~~Le Conservateur des hypothèques.~~

~~Montant : huit cent septante-sept euros quatre-vingt et un cents (€877.81).~~

~~Salaire par case : € 2,25.~~

~~Salaire simple de : € 875,56.~~

~~Total : € 877,81.~~

~~A verser sur le compte du bureau.~~

~~IBAN BE43 6792 0030 5101 - BIC PCHQBEBB.~~

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR :

RESIDENCE PASTEUR, RUE FORGEUR, 28, A 4000 LIEGE.

Article 1 : Portée et application du règlement :

Afin de rendre la vie de la communauté la plus agréable possible et la plus respectueuse des autres et de garantir à chaque occupant une vie paisible et en bon voisinage, il est arrêté, entre tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et pour leurs ayants droit.

Ce règlement entrera en vigueur après approbation, à la majorité des trois quarts des voix présentes ou représentées, par l'assemblée générale des copropriétaires.

Il a vocation à actualiser les dispositions du règlement d'ordre intérieur du 7 mai 1963 devenues obsolètes du fait de l'évolution du mode de vie et des transformations de l'immeuble.

Le syndic est chargé de veiller au respect et à l'application du présent règlement.

Article 2 : Occupation et utilisation des biens communs et privatifs :

Dans leur jouissance tant des parties communes que privatives, les propriétaires, les locataires et tous les autres occupants de l'immeuble devront s'en référer constamment à la notion juridique de « bon père de famille ».

Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui de leur famille, celui des personnes à leur service, celui de leurs locataires, occupants ou visiteurs.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal susceptible de causer un trouble quelconque dans la jouissance paisible du bâtiment par les autres occupants. A cet effet, les occupants devront prendre les dispositions utiles de protection et d'isolation phonique, notamment dans l'emploi des appareils utilisés.

Dans les parties privatives, il est demandé à chacun :

- de veiller à ne pas claquer les portes ;

~~- de ne pas utiliser d'appareils ménagers bruyants, tels que machine à lessiver, sèche-linge, aspirateur, etc. entre 22 heures et 8 heures ;~~

~~- de réduire la puissance sonore de la TV, de la radio, de la chaîne hi-fi, etc. ;~~

~~- d'éviter les chaussures bruyantes pour circuler dans les appartements ;~~

~~- de limiter le déplacement des meubles et objets lourds.~~

~~Dans les parties communes, il est demandé à chacun :~~

~~- de veiller à ne pas claquer les portes ;~~

~~- de ne pas parler à haute voix dans les escaliers, sur les paliers et dans les halls.~~

~~Dans ces mêmes parties communes, il est en outre demandé à chacun des occupants de l'immeuble ainsi qu'à ses visiteurs de veiller à la propreté.~~

~~Les propriétaires et/ou occupants qui, de par leur fait (travaux, déménagement, accident domestique, etc.), salissent les parties communes sont priés de procéder eux-mêmes au nettoyage et ce, dans les délais les plus brefs.~~

~~Article 3 : Location des biens privatifs :~~

~~Les biens privatifs ne peuvent être donnés en location qu'à des personnes honorables et solvables. Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail.~~

~~Les propriétaires doivent imposer à leurs occupants l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.~~

~~Les propriétaires sont tenus d'informer le syndic de l'identité des occupants.~~

~~De son côté, le syndic informera les locataires des décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser.~~

~~Article 4 : Accès à l'immeuble et sécurité :~~

~~Il appartient à chacun, en entrant comme en sortant, de veiller à la fermeture complète des deux portes du hall d'entrée de l'immeuble.~~

~~A ce sujet, il est demandé aux occupants de tenir compte de « l'effet courant d'air » et de ne franchir, en entrant comme en sortant, la seconde porte que lorsque la première est complètement refermée.~~

~~En cas de perte ou de vol de la clef des portes d'entrée de l'immeuble, le propriétaire ou l'occupant concerné est tenu d'en avertir le syndic au plus tôt. Le syndic prendra les mesures qu'il jugera appropriées et, s'il l'estime opportun, en fera supporter le coût éventuel au dit propriétaire ou occupant.~~

~~Il est par ailleurs rappelé que seul le syndic est habilité à délivrer des clefs d'entrée de l'immeuble aux propriétaires et occupants qui lui en font la demande. Les copies de clefs sont strictement interdites.~~

~~Il est strictement interdit d'utiliser des bonbonnes de gaz dans l'immeuble.~~

~~De même, le dépôt de matières dangereuses, insalubres, illicites ou incommodes est rigoureusement interdit, y compris dans les caves.~~

~~Article 5 : Travaux privatifs :~~

~~Dans les parties privatives, chaque copropriétaire reste libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses risques et périls, tous travaux à sa convenance sous réserve qu'ils ne soient ni de nature à nuire ou à incommoder les autres copropriétaires et occupants et en particulier ses voisins immédiats ni de nature à compromettre la solidité, la salubrité ou la sécurité de l'immeuble.~~

~~Les propriétaires et occupants, qui souhaitent entreprendre des travaux importants pouvant nuire à la tranquillité de leurs voisins ou occasionner à ces derniers un quelconque désagrément et un trouble dans leur jouissance de l'immeuble, sont priés d'avertir par écrit l'ensemble des occupants si possible quinze jours avant le début desdits travaux.~~

~~Article 6 : Déchets ménagers :~~

~~Les copropriétaires et leurs ayants droit doivent satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie.~~

~~Chaque copropriétaire ou occupant doit impérativement se soumettre aux règlements communaux en la matière et utiliser les sacs jaunes et bleus prévus par lesdits règlements.~~

~~Pour rappel, à Liège, le tri des déchets est obligatoire.~~

~~Idéalement, chacun assure la gestion de ses immondices et dépose lui-même ses sacs sur le trottoir la veille du jour de la collecte, après 20 heures ou à la tombée de la nuit selon les saisons. Les occupants qui déposent leurs sacs dans les caves poubelles sont priés de les y déposer au plus près du jour de collecte et de veiller à ce que ces sacs soient étanches.~~

~~Il est rappelé que les occupants qui ne remplissent pas eux-mêmes leurs sacs jaunes doivent échanger leurs bons et remettre leurs sacs à la préposée de la société de nettoyage de l'immeuble.~~

~~Les verres, bouteilles et bocaux sont à déposer par chacun uniquement dans les bulles prévues à cet effet.~~

~~Il est important de rappeler que les courettes intérieures attenantes aux cuisines ne constituent des dépotoirs et qu'il est donc demandé à chacun de veiller à ne pas se débarrasser de ses emballages, épluchures, coupures d'ongles et autres déchets de toutes sortes dans les courettes des étages inférieurs.~~

~~Il est également important de rappeler qu'il est strictement interdit de jeter (mégots de cigarette notamment) ou secouer (nappes par exemple) quoi que ce soit sur les toitures et dans la cour des garages.~~

~~Article 7 : Animaux :~~

~~Les occupants ne peuvent avoir d'autres animaux que des chiens qui ne sont pas repris comme dangereux à l'article 5, Chapitre III du règlement de police de la ville de Liège pris par le Conseil communal en sa séance du 24/11/2003, des chats ou des oiseaux domestiques. Les dégâts ou dégradations que pourraient causer ces animaux sont à la charge exclusive de~~

~~leur propriétaires, étant entendu au surplus que le syndic a tout pouvoir pour prendre toutes les mesures nécessaires dans le cas où ces animaux viendraient à troubler la propreté et/ou la tranquillité de l'immeuble et le repos de ses occupants.~~

~~Il est strictement défendu de posséder ce qu'il est convenu d'appeler des NAC (nouveaux animaux de compagnie).~~

~~Article 8 : Modifications :~~

~~Le présent règlement pourra être modifié par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix présentes ou représentées au moment du vote, sans préjudice d'une majorité spécifique imposée par la loi.~~

~~Article 9 : Opposabilité et publicité du règlement :~~

~~Pour ce qui concerne l'opposabilité, la copropriété s'en réfère notamment aux modalités de l'article 577-10 du code civil.~~

~~La copropriété n'ayant aucun lien juridique avec les locataires, il est rappelé que les propriétaires qui donnent leur bien en location sont seuls responsables de leurs locataires.~~

~~Ces propriétaires sont dès lors invités à prendre toutes dispositions afin que leurs locataires respectent le présent règlement.~~

~~En cas d'inobservation du présent règlement par un locataire, un sous-locataire ou un cessionnaire de bail ou par tout autre occupant, le propriétaire, après second avertissement donné par le syndic, sera tenu de demander la résiliation du bail ou de mettre fin à l'occupation.~~

~~Le syndic est tenu de remettre un exemplaire du présent règlement à chaque copropriétaire moyennant accusé de réception.~~

~~Les propriétaires qui mettent leur bien en location sont tenus de communiquer ce règlement à leurs locataires moyennant accusé de réception qui sera obligatoirement annexé au contrat de bail. Cette règle est applicable tant pour les baux à venir que pour les baux en cours.~~

~~En cas de transfert de propriété, le vendeur est tenu de remettre un exemplaire du présent règlement à l'acquéreur. Dès qu'il sera averti du transfert de propriété, le syndic devra s'assurer personnellement du fait que cette formalité a été accomplie.~~

~~Des exemplaires du présent règlement pourront toujours être obtenus auprès du syndic.~~